

Andelsboligforeningen Dikevej

Dikevej 1-28, 9210 Aalborg Sø

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	5
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Dikevej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

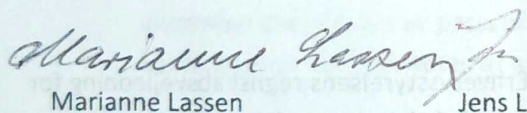
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

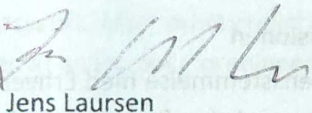
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Sø, den 30. marts 2023

Bestyrelsen



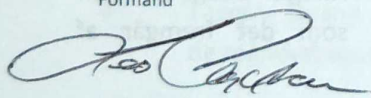
Marianne Lassen
Formand



Jens Laursen
Kasserer



Dorte Kristensen



Leo Andreassen



Helle Jessen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dikevej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dikevej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Dikevej har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

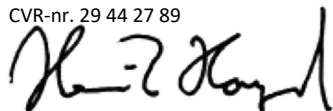
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 30. marts 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor
mne16553

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Dikevej
Dikevej 1-28
9210 Aalborg Sø

CVR-nr.: 29 08 94 77

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.704.000

Andelshavere: 22

Ejendommen

Matrikelnr: 3rc

Bestyrelse

Marianne Lassen, Formand
Jens Laursen, Kasserer
Dorte Kristensen
Leo Andreasen
Helle Jessen

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelser

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

Spar Nord Bank
Østeraagade 12
9000 Aalborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dikevej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -12.261.591 samt egenkapitalen med kr. -12.261.591. Sammenligningstallene er ikke ændret. Skriv ændring her

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.. Disse beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	Budget 2022 kr. (ej revideret)	Budget 2023 kr. (ej revideret)	2021 t.kr.
1 Indtægter, andelshavere	497.717	488.900	488.900	493
Indtægter i alt	497.717	488.900	488.900	493
2 Ejendomsskat og forsikringer	-294.574	-294.000	-294.000	-296
3 Forbrugsafgifter	-68.195	-65.000	-69.000	-64
4 Renholdelse og udenomsarealer	-36.335	-43.500	-43.500	-31
5 Vedligeholdelse, løbende	-119.291	-172.500	-175.000	-1
6 Administrationsomkostninger	-43.998	-67.400	-72.150	-41
Omkostninger i alt	-562.393	-642.400	-653.650	-433
Resultat før finansielle poster	-64.676	-153.500	-164.750	60
7 Finansielle omkostninger	-16.035	-14.000	-14.000	-16
Årets resultat	-80.711	-167.500	-178.750	44
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0	60
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-80.711	-167.500	-178.750	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	0	0	0	-16
Disponeret i alt	-80.711	-167.500	-178.750	44

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
8 Ejendom		17.138.409	29.400
Materielle anlægsaktiver i alt		17.138.409	29.400
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		17.138.409	29.400
Omsætningsaktiver			
Varmeregnskab		16.096	0
Andre tilgodehavender		13.054	3
Periodeafgrænsningsposter		0	41
Tilgodehavender i alt		29.150	44
Likvide beholdninger		400.498	383
Omsætningsaktiver i alt		429.648	427
Aktiver i alt		17.568.057	29.827

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Egenkapital		
Andelsindskud	2.704.000	2.704
Reserve for opskrivning af ejendom	0	12.262
Overført resultat m.v.	10.454.081	10.454
Egenkapital før andre reserver	13.158.081	25.420
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	279.289	360
Andre reserver	279.289	360
Egenkapital i alt	13.437.370	25.780
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	4.000.000	4.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.000.000	4.000
Gæld til pengeinstitutter	650	0
Mellemregning med andelshavere	2.314	0
Varmeregnskab	0	9
Anden gæld	127.723	38
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	130.687	47
Gældsforpligtelser i alt	4.130.687	4.047
Passiver i alt	17.568.057	29.827
10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11 Nøgleoplysninger		
12 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022 kr.	2021 t.kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.704.000	2.704
	<u>2.704.000</u>	<u>2.704</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	12.261.591	12.262
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-12.261.591	0
	<u>0</u>	<u>12.262</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	10.454.081	10.470
Restandel af årets resultat	0	-16
	<u>10.454.081</u>	<u>10.454</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>13.158.081</u>	<u>25.420</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	360.000	300
Reserveret i året	0	60
Anvendt i året	-80.711	0
	<u>279.289</u>	<u>360</u>
Andre reserver i alt	<u>279.289</u>	<u>360</u>
Egenkapital i alt	<u>13.437.370</u>	<u>25.780</u>

Noter

	2022 kr.	Budget 2022 kr. (ej revideret)	Budget 2023 kr. (ej revideret)	2021 t.kr.
1. Indtægter, andelshavere				
Boligafgift	488.917	488.900	488.900	489
Diverse indtægter	8.800	0	0	4
	497.717	488.900	488.900	493
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	255.914	260.000	260.000	256
Forsikringer	38.660	34.000	34.000	40
	294.574	294.000	294.000	296
3. Forbrugsafgifter				
Renovation	65.802	60.000	65.000	60
Elforbrug fællesarealer	3.696	5.000	4.000	3
Varmeforbrug bi-ure	-1.303	0	0	1
	68.195	65.000	69.000	64
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Gadefest	0	3.500	3.500	0
Snerydning	17.301	20.000	20.000	20
Græsslåning og fællesarealer	19.034	20.000	20.000	11
	36.335	43.500	43.500	31

Noter

	2022 kr.	Budget 2022 kr. (ej revideret)	Budget 2023 kr. (ej revideret)	2021 t.kr.
5. Vedligeholdelse, løbende				
Diverse	6.584	0	0	1
Rottespører og brønde	85.207	50.000	0	0
Nye varmeur	0	70.000	85.000	0
Energimærkning	27.500	27.500	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	25.000	90.000	0
	119.291	172.500	175.000	1
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	0	32.000	25.000	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	10.000	6.000	6.000	10
Gebyrer m.v.	5.994	5.000	15.500	3
Kontorartikler	0	600	600	0
Kontingent ABF	4.884	4.600	4.600	5
Omkostningsrefusion bestyrelse	5.000	5.000	6.000	5
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6.155	5.000	5.000	6
Kurser mv	0	2.000	2.000	0
Gaver og hjemmeside	865	1.100	1.350	1
Administrationshonorar	10.000	5.000	5.000	10
Grundejerforening	1.100	1.100	1.100	1
	43.998	67.400	72.150	41
7. Finansielle omkostninger				
Renter kreditforeninge	13.446	14.000	14.000	13
Renter, pengeinstitutter	2.589	0	0	3
	16.035	14.000	14.000	16

Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	Ejendom kr.
Kostpris primo	17.138.409
Kostpris ultimo	17.138.409
Opskrivninger primo	12.261.591
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-12.261.591
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.138.409
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	25.000.000

9. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.		
Realkredit Danmark, FlexLife, opr. 4.000.000	13.446	0	3.736.799	4.000.000	4.000
Prioritetsgæld i alt	13.446	0	3.736.799	4.000.000	4.000
Betalte renter	13.446				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.000.000	4.000
	4.000.000	4.000

Noter

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 17.138 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 1.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 17.138 t.kr..

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 8.343.344 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 11, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dikevej anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.079	2.079	22	2.079
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.079	2.079	22	2.079

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1984
D2 Ejendommens opførelsesår	1983

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	☐
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen for kassekredit i pengeinstitut.		

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	☐
			Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.400.000	14.141	
			Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	279.289	134	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja		Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒		☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐		☒
Forklaring på udregning:				
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)				
Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	40.743	* 12 /	2.079 235
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.079 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.079 0

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m²	År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	45	21	-39
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	12.353		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.780		
K3	Teknisk andelsværdi	14.133		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m²	År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	0	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	69	0	57
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m²	År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.158.081
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 26. juni 2020	29.400.000
Ejendommens kostpris 26. juni 2020	-17.138.409
	<u>25.419.672</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.000.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.736.799
	<u>25.682.873</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.704.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>9,50</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. april 2022)	<u>9,40</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
13	118.000	1.534.000	1.120.776	14.570.091
9	130.000	1.170.000	1.234.754	11.112.782
22	248.000	2.704.000	2.355.530	25.682.873

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.