

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41, 2400 København NV

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratørpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
 Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

København NV, den 4. september 2023

Bestyrelse


Jens Tolstrup
formand


Katrine Arnfred

Ole Abrahamsen




Benny Vilhelmsen


Jimmy Kærnegård

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023.

København NV, den 4. september 2023

Administrator

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 og 1. juli 2023 - 30. juni 2024. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 4. september 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej
Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41
2400 København NV

CVR-nr.: 10 50 79 28
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelskapital: 21.869
Andelshavere: 73

Ejendommen

Matrikelnr: 1054 og 1055 Utterslev, København

Bestyrelse

Jens Tolstrup, formand
Katrine Arnfred
Ole Abrahamsen
Benny Vilhelmsen
Jimmy Kannegaard

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Tlf.: 38161125
Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revisor

BEIERHOLM STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Fændediget 13
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Prioritetsgælden måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene anses for uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 29 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
1 Boligafgift	2.904.393	2.771.400	2.970.900	2.771.331
2 Øvrige indtægter	7.273	0	0	7.855
Indtægter i alt	2.911.666	2.771.400	2.970.900	2.779.186
3 Ejendomsskat og forsikringer	-592.086	-585.600	-592.600	-584.540
4 Forbrugsafgifter	-388.809	-378.000	-438.000	-361.421
5 Renholdelse	-323.205	-417.200	-417.000	-369.587
6 Vedligeholdelse, løbende	-167.167	-270.000	-270.000	-190.827
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-88.188	0	0	-264.870
8 Administrationsomkostninger	-280.149	-285.700	-297.700	-266.095
9 Øvrige foreningsomkostninger	-102.727	-90.000	-98.000	-87.613
10 Antenneregnskab	-1.665	0	0	-3.563
Omkostninger i alt	-1.943.996	-2.026.500	-2.113.300	-2.128.516
Resultat før finansielle poster	967.670	744.900	857.600	650.670
11 Finansielle omkostninger	-90.381	-88.800	-68.300	-95.986
Årets resultat	877.289	656.100	789.300	554.684

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	510.600	510.600	510.600	510.600
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-9.498	0	0	-13.907
Overført til "Andre reserver"	501.102	510.600	510.600	496.693
Betalte prioritetsafdrag	289.744	289.742	295.200	284.476
Overført restandel af årets resultat	86.443	-144.242	-16.500	-226.485
Overført til "Overført resultat"	376.187	145.500	278.700	57.991
I alt	877.289	656.100	789.300	554.684

Balance 30. juni

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	108.500.000	103.350.000
	Anlægsaktiver i alt	108.500.000	103.350.000
Omsætningsaktiver			
13	Mellemregning, beboere	25.048	25.178
14	Periodeafgrænsningsposter	148.804	139.599
	Tilgodehavender i alt	173.852	164.777
15	Likvide beholdninger	4.679.023	3.351.982
	Omsætningsaktiver i alt	4.852.875	3.516.759
	Aktiver i alt	113.352.875	106.866.759

Balance 30. juni

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
16	Andelsindskud	21.869	21.869
17	Reserve for opskrivning af ejendom	90.268.606	85.118.606
18	Overført resultat	-25.928.798	-25.581.936
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	64.361.677	59.558.539
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.367.847	1.947.106
21	Reserve til festlokale	29.380	29.380
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	39.276.154	38.553.105
	Andre reserver	41.673.381	40.529.591
	Egenkapital i alt	106.035.058	100.088.130
Gældsforpligtelser			
22	Gæld til realkreditinstitutter	5.130.835	5.426.007
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.130.835	5.426.007
21	Kortfristet del af langfristet gæld	295.171	289.742
	Deposita	496.871	492.231
23	Mellemregning med beboere	880.506	20.297
24	Varmeregnskab	176.608	184.877
25	Internetregnskab	145.303	152.037
	Altanfond	28.918	6.318
26	Anden gæld	163.605	207.120
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.186.982	1.352.622
	Gældsforpligtelser i alt	7.317.817	6.778.629
	Passiver i alt	113.352.875	106.866.759
27	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
28	Eventualforpligtelser		
29	Nøgleoplysninger		
30	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.888.959	1.767.500	1.949.700	1.767.462
Boligafgift - erhverv	228.400	216.900	234.200	216.835
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	510.600	510.600	510.600	510.600
Garageleje - medlemmer	22.308	22.300	22.300	22.308
Kælder og loftleje - medlemmer	2.646	2.600	2.600	2.646
Indbetalt af medlemmer til altaner	261.480	261.500	261.500	261.480
Årlig besparelse altanlån	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
	2.904.393	2.771.400	2.970.900	2.771.331
2. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer	3.273	0	0	1.055
Flyttegebyrer	4.000	0	0	4.000
Festlokale	0	0	0	2.800
	7.273	0	0	7.855
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	452.530	452.600	452.600	452.530
Forsikringer	139.556	133.000	140.000	132.010
	592.086	585.600	592.600	584.540
4. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	121.548	150.000	150.000	146.925
Renovation	200.418	173.000	218.000	172.745
Elforbrug fællesarealer	66.843	55.000	70.000	41.751
	388.809	378.000	438.000	361.421

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
5. Renholdelse				
Vicevært	306.810	400.000	400.000	399.967
Feriepengeforpligtelse (regulering heraf)	0	0	0	-46.705
Diverse	12.832	11.000	11.000	10.289
Snerydning	0	2.000	2.000	1.892
Sociale ydelser	3.563	4.200	4.000	4.144
	323.205	417.200	417.000	369.587
6. Vedligeholdelse, løbende				
Elektriker	61.529			7.075
Glarmester	0			1.749
Murer	0			25.806
Tømrer	6.664			0
VVS	32.848			63.266
Låseservice	7.568			8.790
Diverse	17.460			48.378
Gårdsplads og vej	8.351			15.238
Serviceabonnement/reparation skydeport	32.747			20.525
	167.167	270.000	270.000	190.827
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Faldstammer/kloak	78.690	0	0	13.907
Reparation af passage	6.925	0	0	250.963
Opgange Frb.vej 37-41	2.573	0	0	0
	88.188	0	0	264.870

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
8. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	218.020	218.000	228.900	213.745
Udarbejdelse og revision af årsrapport	37.700	37.700	38.800	36.600
Varmeregnskabshonorar	11.605	12.000	12.000	11.811
Korrektion til varmeregnskabshonorar 20/21	0	0	0	-10.068
Gebyrer m.v.	7.324	7.500	7.500	6.758
Kopiering og kontorartikler	5.062	2.500	2.500	1.064
Møder og generalforsamling	438	6.000	6.000	2.306
Blomster og gaver	0	2.000	2.000	1.903
Kassedifference	0	0	0	1.976
	280.149	285.700	297.700	266.095
9. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	24.000	25.000	25.000	25.000
Valuarvurdering	25.000	25.000	25.000	25.200
Telefon	13.073	12.000	13.000	11.311
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	15.000	15.000	15.000
Kørselsgodtgørelse	166	0	0	0
Tilskud til fester	13.000	13.000	20.000	11.102
Annonceudgifter	12.488	0	0	0
	102.727	90.000	98.000	87.613
10. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	-234.187	0	0	-245.312
Afholdte udgifter	235.852	0	0	248.875
	1.665	0	0	3.563

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	74.815	74.800	68.300	81.184
Renter, kreditorer	221	0	0	468
Øvrige renter	15.345	14.000	0	14.334
	90.381	88.800	68.300	95.986

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2022	18.231.394	18.231.394
Anskaffelsessum 30. juni 2023	18.231.394	18.231.394
Opskrivninger 1. juli 2022	85.118.606	80.818.606
Årets opskrivning	5.150.000	4.300.000
Opskrivninger 30. juni 2023	90.268.606	85.118.606
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	108.500.000	103.350.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	50.000.000	50.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2023 i henhold til vurdering af 30. juni 2023 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska og ejendomsmægler og diplomvaluar Kenneth Engberg fra Danbolig. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 50.000.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,60 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
13. Mellemregning, beboere		
Beboerkonto, andelssalg	10.427	16.928
Restancer, andelshavere	10.496	0
Vurderinger	4.125	8.250
	25.048	25.178
14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	55.773	51.300
Forudbetalt vand	31.761	36.550
Forudbetalt bestyrelses honorar	13.500	0
Forudbetalt Yousee	47.770	51.749
	148.804	139.599

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
15. Likvide beholdninger		
Nykredit, opsparingskonto	2.491.643	1.989.270
Nykredit, erhvervskonto	2.178.152	1.353.484
Kassebeholdning hos bestyrelsen	9.228	9.228
	4.679.023	3.351.982
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2022	21.869	21.869
	21.869	21.869
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2022	85.118.606	80.818.606
Årets værdiregulering	5.150.000	4.300.000
	90.268.606	85.118.606
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2022	-25.581.936	-25.639.926
Årets overførte overskud eller underskud	376.187	57.990
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-723.049	0
	-25.928.798	-25.581.936
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2022	38.553.105	38.553.105
Overført fra overført resultat	723.049	0
	39.276.154	38.553.105

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. juli 2022	1.947.106	1.450.413
Ifølge resultatdisponering	510.600	510.600
Anvendt til større vedligeholdelse i året	-89.859	-13.907
	2.367.847	1.947.106
21. Reserve til festlokale		
Reserveret 1. juli 2022	29.380	29.380
	29.380	29.380

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid i		Renter og		Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
	Kurs	år	Afdrag	bidrag				
Nykredit 9	99,901	3	99.855	14.178	266.531	266.531	103.761	269.205
Nykredit 11 (altanlån)	67,985	25	189.889	60.637	5.159.475	5.159.475	191.410	3.635.858
			289.744	74.815	5.426.006	5.426.006	295.171	3.905.063

Nykredit lån nr 9: Kontantlån, oprindeligt 1.564.000 kr. Obligationsrente 3 % p.a. Kontantlånsrente 3,8564 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån nr 11 (altanlån): Kontantlån, oprindeligt 5.817.000 kr. Obligationsrente 0,5 % p.a. Kontantlånsrente 0,7988 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
23. Mellemregning med beboere		
Forudbetalt løbende boligafgift	4.749	297
Beboerkonto, andelssalg	875.757	0
Beboerkonto	0	20.000
	880.506	20.297
24. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	142.416	147.731
Fjernvarmeomkostning	-105.615	-101.505
Varmeefterbetaling	143.057	143.526
Energimærkning (deles over 10 år)	-3.250	-4.875
	176.608	184.877
25. Internetregnskab		
Saldo ifølge sidste årsrapport	152.037	134.782
Indbetalt a conto	48.610	48.480
Internetomkostning	-55.344	-31.225
	145.303	152.037
26. Anden gæld		
Feriepenge	5.295	5.295
Revisor (incl. optryk)	39.700	36.600
Mellemregning administrator	0	486
Skyldig A.skat mv.	13.249	11.928
Øvrige skyldige omkostninger	25.000	143.061
Kreditorer	80.361	9.750
	163.605	207.120

Noter

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.426 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2023 udgør 108.500 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt 840 t.kr. som er deponeret i Danske Bank. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

28. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 29, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 234 t.kr.

29. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej 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	30/06 2021	30/06 2022	30/06 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.888	4.888	66	4.888
B2	Erhvervsandele	438	438	7	438
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	5.326	5.326	73	5.326

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1962
D2	Ejendommens opførelsesår				1933
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	108.500.000	20.372		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2023 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	41.673.381	7.825		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	38			

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	224.741	* 12 /	5.326
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.326
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.326

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	149	104	165

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. m ²
K1	Andelsværdi	12.370
K2	+(Gæld - omsætningsaktiver)	463
K3	Teknisk andelsværdi	12.833

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	36	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	16	50	17
M3	Vedligeholdelse i alt	42	86	48

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	93

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

		<u>År 2020/21</u>	<u>År 2021/22</u>	<u>År 2022/23</u>
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m² (sidste 3 år)	52	53	54

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.388	9.388
Valuarvurdering	20.372	20.372
Anskaffelsessum (kostpris)	3.423	3.423
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	463	463
Foreslået andelsværdi	12.370	12.370
Reserver uden for andelsværdi	7.825	7.825

	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	506

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	11
Øvrige omkostninger	73
Finansielle poster, netto	4
Afdrag	12
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100

Noter

30. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	64.361.677
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.426.006
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.905.063
	65.882.620

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2023.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	5.326
---	-------

Værdi pr. fordelingstal	12.370,00
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. september 2022)	11.404,37
--	------------------

Ejendommen er valuarvurderet pr. 30. juni 2023 i henhold til vurdering af 30. juni 2023 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska og ejendomsmægler og diplomvaluar Kenneth Engberg fra Danbolig. Valuaren værdiansætter ejendommen til kr. 108.500.000.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Noter

30. Beregning af andelsværdi (fortsat)

42 andelshavere deltog i et fællesprojekt med etablering af altaner, som afsluttedes i 2019. De afholdte udgifter blev kr. 5.800.000. Det er foreningens altaner, som blev endeligt finansieret ved et krf.lån (30 årigt kontant lån) med pant i ejendommen, således at de, der har fået altan, dækker den årlige udgift til låneydelsen (renter afdrag og bidrag) ved månedlige altanbetalinger.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 12.370,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.085.000 kr., 3.255.000 kr. og 5.425.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 50.000.000 tillagt forbedringer kr. 5.731.394, i alt 108.500.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-5.425.000	60.457.620	11.351,41	-8,23%
-3%	-3.255.000	62.627.620	11.758,85	-4,94%
-1%	-1.085.000	64.797.620	12.166,28	-1,65%
0%	0	65.882.620	12.370,00	0,00%
1%	1.085.000	66.967.620	12.573,72	1,65%
3%	3.255.000	69.137.620	12.981,15	4,94%
5%	5.425.000	71.307.620	13.388,59	8,23%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til festlokale på 29.380 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 2.367.847 kr. samt reserve værdiforringelse 38.553.105 kr. i alt 40.950.332 kr.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andele	Areal pr. andelstype	Areal i alt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Frederiksborgvej: 24 andele	74,5	1.788	921.565,00	22.117.560
Glasvej: 34 andele	62,0	2.108	766.940,00	26.075.960
Glasvej: 8 andele	124,0	992	1.533.880,00	12.271.040
Erhvervsandel nr. 75	55,0	55	680.350,00	680.350
Erhvervsandel nr. 76	55,0	55	680.350,00	680.350
Erhvervsandel nr. 77	97,0	97	1.199.890,00	1.199.890
Erhvervsandel nr. 79	55,0	55	680.350,00	680.350
Erhvervsandel nr. 80	42,0	42	519.540,00	519.540
Erhvervsandel nr. 81	55,0	55	680.350,00	680.350
Erhvervsandel nr. 82	79,0	79	977.230,00	977.230
Afrunding				0
		5.326		65.882.620

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2023

		<u>30/6 2023</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	25.000	
Forudbetalte omkostninger	148.800	
Likvide beholdninger	<u>4.679.000</u>	4.852.800
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	176.600	
Internetregnskab	145.300	
Altanprojekt	28.900	
Beboerkonto	880.500	
Øvrig gæld	83.300	
Reserve til festlokale	29.400	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>2.448.200</u>	3.792.200
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2023		<u><u>1.060.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2022		969.600
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		86.400
Forøgelse af deposita		<u>4.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2023		<u><u>1.060.600</u></u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ditte Mathisen

Navnet returneret af dansk NemID var:

1 Ditte Emilie Mathisen

Underskriver

ID: 89997683

Tidspunkt for underskrift: 28-09-2023 kl.: 11:26:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Allan Østergaard Jørgensen

Underskriver

ID: 27425575

Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 23:14:19

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6149b6uQSnS250897876

Nedenstående parter har modtaget, men ikke underskrevet dette dokument.

The following parties have recieved but not signed this document.

Tine Munch

Administrator

IP-adresse: 87.48.131.138:49542

Tidspunkt for modtagelse: 26-09-2023 kl.: 14:10:59



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.