

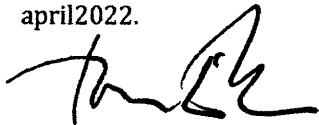
**ANDELFORENINGEN BOFÆLLESSKABET STOKKEN**

**STOKROSEVEJ 1-20, 4450 JYDERUP**

**ÅRSREGNSKAB**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsregnskabet er  
fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære  
generalforsamling den 3.  
april 2022.



Dirigent TOM ERIKSEN

**CVR-NR. 32 89 96 68**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-19

## FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**                      Andelsboligforeningen Bofællesskabet Stokken  
Stokrosevej 1-20  
4450 Jyderup

CVR-nr. 32 89 96 68  
Hjemsted: Jyderup  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Telefon: 59 27 86 98  
Hjemmeside: [stokken.go2net.dk](http://stokken.go2net.dk)  
E-mail: [stokrosevej120@gmail.com](mailto:stokrosevej120@gmail.com)

**Bestyrelse**                      Bente Lund Larsen  
Signe Heerfordt Bay  
Tom Eriksen  
Christian Fage Bove  
Lili Bølge

**Kasserer**                        Signe Heerfordt Bay

**Intern revisor**                Mogens Justesen  
Solveig Mørtz

**Pengeinstitut**                Sparekassen Sjælland-Fyn  
Skarriidsøgade 17  
4450 Jyderup

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2021 for Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 3. april 2022.

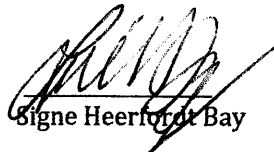
### Bestyrelse:



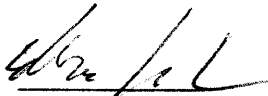
Bente Lund Larsen



Tom Eriksen



Signe Heerfordt Bay



Christian Fage Bove

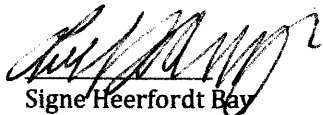


Lili Bølge

### Kasserererklæring

Som kasserer i Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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. 31. december 2021.

### Kasserer:



Signe Heerfordt Bay

## INTERN REVISIONSPÅTEGNING

Vi finder, at regnskabet giver et korrekt billede af året, der er gået, og vi er trygge ved bogføringen og regnskabet.

Vi har gennemgået bilagene fra 1469-1706. Vi konstaterer, at vi en enkelt gang har fået en rykker med for sen betaling og dermed rykkergebyr.

Revision beklager, at der igen i 2021 har været for sen indbetaling af boligafgift i en periode.

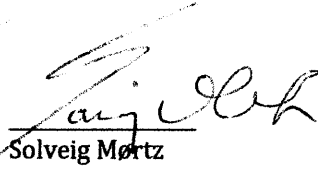
Det er positivt, at vi har fået penge tilbage for forsikringer på kr. 2.574,99 fra Alka/Tryg.

Vedligeholdelsesfond og Den Grønne Fond giver et betryggende billede af vores dispositioner.

Jyderup, den 3/4 2022.

**Intern revisor:**

  
Mogens Justesen

  
Solveig Mørtz

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Stokken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne for årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Formålet med regnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og for at vise, om den budgetterede og hos beboernes opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis blev ændret forrige år i forhold til tidligere års regnskabsføring.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår. De i resultatopgørelsen anførte, 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Den del af de hos beboerne opkrævede beløb vedrørende vedligeholdelsesfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i boligafgiften og indregnet under hensættelser. Indtægter fra vaskeri indtægtsføres i takt med kasserers 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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, inddrages i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab. Bindingspligt overfor vedligeholdelsesfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes beboernes andelskapital. Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi (reserve for opskrivning af foreningens ejendom). 'Overført resultat' indeholder overførsel af årets resultat. Under 'andre reserver' indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reserver til at imødegå værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### **Hensatte forpligtelser**

'Vedligeholdelsesfond' vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvares den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **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 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. Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Nøgleoplysninger**

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	Note	2021	2020	Budget
		kr.	kr.	kr.
Boligafgift	1	1.004.068	972.000	1.006.320
Tørretumbler		6.990	3.450	5.471
Øvrige indtægter	2	11.937	22.179	7.187
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.022.995</b>	<b>997.629</b>	<b>1.018.978</b>
Forsikring og ejendomsskat	3	151.151	139.445	250.000
Forsyning	4	260.057	242.194	184.000
Renholdelse		18.343	10.493	12.000
Fællesdrift	5	27.694	33.562	35.600
Vedligeholdelse	6	450.592	215.392	360.000
Administration	7	13.435	46.779	50.000
Grøn Omstilling	8	230.627	-	-
Ny anskaffelser	9	10.992	19.714	30.000
Afskrivninger, inventar	10	19.240	19.054	0
Diverse	11	12.944	14.571	20.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>1.195.076</b>	<b>741.203</b>	<b>941.600</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>		<b>-172.081</b>	<b>256.426</b>	<b>77.378</b>
Finansielle udgifter	12	77.862	78.722	77.378
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>77.862</b>	<b>78.722</b>	<b>77.378</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-249.943</b>	<b>177.704</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-249.943</b>	<b>177.704</b>	<b>0</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført til Grøn Omstillingsfond		131.671	350.000	
Overført til Vedligeholdelsesfond		0	50.000	
Overført til Nyanskaffelser		0	0	
Allerede bondlagte midler		0	144.608	
Energimærkning		0	52.149	
Anvendt af tidligere års overskud		<b>-381.614</b>	<b>-419.053</b>	
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-249.943</b>	<b>177.704</b>	



## BALANCE 31. DECEMBER

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		17.576.803	17.346.176
Øvrige anlægsaktiver		60.300	79.540
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13</b>	<b>17.637.103</b>	<b>17.425.716</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>17.637.103</b>	<b>17.425.716</b>
Indestående vedligeholdelsesfond	<b>14</b>	360.684	392.099
Tilgodehavender	<b>15</b>	46.704	53.416
Likvide beholdninger	<b>16</b>	343.045	542.641
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>750.433</b>	<b>988.156</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>18.387.535</b>	<b>18.413.872</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		kr.	kr.
Andelskapital		12.194.028	12.194.028
Andelskapital, udskiftning af vinduer		390.001	390.001
Andelskapital, forsyningsfornyelse		230.627	-
Opskrivningshenlæggelser		4.086.591	3.815.349
Overført resultat		-249.943	177.704
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<b>17</b>	<b>16.651.304</b>	<b>16.577.082</b>
Hensættelse, vedligeholdelsesfond	<b>18</b>	360.684	392.099
Hensættelse, nyanskaffelser	<b>19</b>	8.932	20.708
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>369.616</b>	<b>412.807</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.246.913	1.312.732
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.246.913</b>	<b>1.312.732</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		70.355	69.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<b>20</b>	0	19.834
Strømsopgørelse		23.895	17.773
Spildevandsopgørelse		14.319	-
Affaldsopgørelse		11.133	-
Vandværksopgørelse		-	3.525
Anden gæld	<b>21</b>	0	750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>119.702</b>	<b>111.251</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>1.366.615</b>	<b>1.423.983</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>18.387.535</b>	<b>18.413.872</b>

## NOTER

	Note	2021 kr.	2020 kr.	Budget kr.
<b>Boligafgift</b>	<b>1</b>			
Fællesudgifter		576.226	543.120	577.440
Vedligehold		359.129	360.000	360.000
BRF-lån		68.713	68.880	68.880
		<b>1.004.068</b>	<b>972.000</b>	<b>1.006.320</b>
<b>Øvrige indtægter</b>	<b>2</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Varmepumpelån		4.403	13.295	4.403
Drivhuslån		2.784	2.784	2.784
Administration ved salg af andele		4.750	6.100	0
Tilbagebetaling		0	0	0
		<b>11.937</b>	<b>22.179</b>	<b>7.187</b>
<b>Forsikring og ejendomsskat</b>	<b>3</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Kommunale udgifter*		95.986	85.687	195.000
Forsikringer		55.165	53.758	55.000
		<b>151.151</b>	<b>139.445</b>	<b>250.000</b>
<b>Forsyning</b>	<b>4</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Vandværk		35.976	91.508	35.000
NVE		90.602	107.100	146.000
Gas		7.280	2.351	3.000
Affald*		45.478	41.235	-
Spildevand*		80.721	-	-
		<b>260.057</b>	<b>242.194</b>	<b>184.000</b>
<b>Fællesdrift</b>	<b>5</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Telefoni		771	948	1.100
Antenne		10.352	10.067	10.500
Værksted		1.729	5.205	5.000
Køkkenhold		1.846	2.547	3.000
Udendørs		877	2.144	4.000
Aviser		11.016	11.253	10.000
Fælleshus		1.103	1.399	2.000
		<b>27.694</b>	<b>33.562</b>	<b>35.600</b>
<b>Vedligeholdelse</b>	<b>6</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Fælleshuset udvendigt		13.694	10.620	
Fælleshuset indvendigt		10.299	20.190	
Kontorvedligehold		0	0	
Køkkenvedligehold		13.024	8.031	

Vaskerivedligehold		28.151	6.081	
Værkstedsvedligehold		13.700	15.876	
Elektronikvedligehold		0	4.582	
Forsyningsvedligehold		284.203	26.825	
Boligerne udvendigt		663	87.500	
Boligerne indvendigt		5.200	4.139	
Udendørsvedligehold		36.659	31.366	
Legepladsvedligehold		0	0	
Trailervedligehold		0	180	
Energimærkning		45.000	-	
		<b>450.592</b>	<b>215.392</b>	<b>360.000</b>
<b>Administration</b>	<b>7</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Kontorhold		13.035	5.522	5.000
ABF-kontingent		0	6.475	5.000
Syn, revisor, rådgivning og energimærkning		400	34.781	40.000
		<b>13.435</b>	<b>46.779</b>	<b>50.000</b>
<b>Grøn Omstilling</b>	<b>8</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Varmtvandsbeholdere		216.127	-	-
Flytning af gasflasker og gasrør		14.500	-	-
		<b>230.627</b>	<b>-</b>	<b>350.000</b>
<b>Nyanskaffelser</b>	<b>9</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Opsætning af beskyttelsesstolper		8.000		
Parkeringsbarriere		394		
Lamper fælleshus		2.598		
		<b>10.992</b>	<b>19.714</b>	<b>30.000</b>
<b>Afskrivninger, inventar</b>	<b>10</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Kostpris 1. januar		184.870	184.276	
Tilgang		0	10.594	
Afgang			10.000	
Kostpris 31. december		184.870	184.870	
Afskrivninger 1. januar		105.330	86.276	
Årets afskrivninger		19.240	19.054	
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>124.570</b>	<b>105.330</b>	
<b>Regnskabsmæssigværdi 31. december</b>		<b>60.300</b>	<b>79.540</b>	
Forventet levetid, år		5-10	5-10	
<b>Diverse</b>	<b>11</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Forplejning under arbejdsdage		3.262	2.127	7.000
Kultur og arrangementer		3.145	7.599	5.000

Gaver		6.537	4.846	8.000
Afgift ved handler		0	0	0
		<b>12.944</b>	<b>14.571</b>	<b>20.000</b>

<b>Finansielle udgifter</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Budget</b>
Bank gebyr		3.225	3.475	6.500
Jyske realkreditlån		68.348	69.009	68.348
Renter		6.289	6.238	2.530
		<b>77.862</b>	<b>78.722</b>	<b>77.378</b>

**Materielle anlægsaktiver** **13**  
Se side 13.

**Vedligeholdelsesfond** **14**  
Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Vedligeholdelsesfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestændet på særskilte konto og bindingspligten.

<b>Tilgodehavende</b>	<b>15</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Varmepumpe		7.958	12.118
Drivhus		12.296	14.848
Indflytning		26.450	26.450
Synsmand		0	0
		<b>46.704</b>	<b>53.416</b>

<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhvervskonto		215.783	309.796
Grøn Omstillingsfond		118.329	232.723
Nyanskaffelser		8.932	121
		<b>343.045</b>	<b>542.641</b>

**Egenkapital** **17**  
Se side 13.

<b>Hensættelse, vedligeholdelsesfond</b>	<b>18</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hensættelse til vedligehold primo		392.099	197.491
Hensættelse til vedligehold tilgang		420.294	360.000
Hensættelse til vedligehold afgang		451.710	215.392
Årets hensættelse til vedligehold		0	50.000
		<b>360.684</b>	<b>392.099</b>

<b>Hensættelse, nyanskaffelser</b>	<b>19</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hensættelse til nyanskaffelse primo		20.708	10.422
Hensættelse til nyanskaffelse tilgang		0	30.000
Hensættelse til nyanskaffelse afgang		11.776	19.714

Årets hensættelse til nyanskaffelse		0	0
		<b>8.932</b>	<b>20.708</b>

<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>	<b>20</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		0	19.834

<b>Anden gæld</b>	<b>21</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		0	750
		<b>0</b>	<b>750</b>

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13</b>	Grunde og Bygninger	Inventar
Kostpris 1. januar 2021		17.346.176	184.870
<b>Kostpris 31. december 2020</b>		<b>17.346.176</b>	<b>184.870</b>
Opskrivninger 1. januar 2021		390.001	0
Årets opskrivninger		230.627	0
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>		<b>620.628</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2021		0	105.330
Årets afskrivninger		0	19.240
<b>Afskrivninger 31. december 2021</b>		<b>0</b>	<b>124.570</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>17.576.803</b>	<b>60.300</b>
Offentlige ejendomsvurdering 2021		20.900.000	

<b>Note 16. Andelskapital</b>	<b>Samlet andelskapital</b>	<b>Opskrivnings-henlæggelse</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	12.584.029	3.815.349	177.704	16.577.082
Forslag til årets resultatdisponering				131.671
Årets opskrivning	230.627	271.242	-427.647	74.222
Afdrag på prioritetsgæld				0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>12.814.656</b>	<b>4.086.591</b>	<b>-249.943</b>	<b>16.651.305</b>

Den samlede andelskapital fordeles således:

Andelskapital	12.194.028
Andelskapital, udskiftning af vinduer	390.001
Andelskapital, forsyningsfornyelse	230.627

## Note 22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært beregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bofællesskabet Stokken anvendes andelenes kvadratmeter som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er udregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

B1		Antal	BBR Areal, kvadratmeter
B2	Andelsboliger	20	1.975
B3	Erhvervsandele	0	0
B4	Boliglejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0
B6	I alt	20	1.975

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Fordelingstallet fastlægges på baggrund af indeværende driftsudgifter samt antallet af myndige beboer i hver andel.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Andelshaverne hæfter for mere end deres indskud, hvis de af forskellige årsager har optaget lån i andelsforeningen.		

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	X		

		Kr.	Gns. kr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip?	16.566.174	8.388
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver?	4.086.591	2.069
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25	

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	

<b>G2</b>	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
<b>G3</b>	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
<b>H1</b>	Boligafgift	508	
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægter	0	
<b>H3</b>	Boliglejeindtægter	0	

		Ja	Nej
<b>I</b>	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X

		2019	2020	2021
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-42	90	-127

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
<b>K1</b>	Andelsværdi	8.900	
<b>K2</b>	Gæld - omsætningsaktiver	312	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	9.212	

		Ja	Nej
<b>L1</b>	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	
<b>L2</b>	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
<b>L3</b>	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	X	
<b>L4</b>	Hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	X	
<b>L5</b>	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	X	

		2019	2020	2021
<b>M1</b>	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. m <sup>2</sup> )	195	109	228
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	117
<b>M3</b>	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	195	109	345

<b>N</b>	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	B
----------	---	---

<b>O</b>	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år
		Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	1.249.211	Ja	3	Apr. 23



	I alt	1.249.211			
--	-------	-----------	--	--	--

					%
<b>P</b>	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				92

					%
<b>Q</b>	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:				100

		<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>R</b>	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	36	33	35

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal ved statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	10.582	10.582
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	8.782	8.782
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	312	312
Foreslået andelsværdi	6.300	6.300
Reserver uden for andelsværdi	187	187
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	508	508
<b>Omkostninger i procent af omkostninger + finansielle poster + afdrag</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger + grøn omstilling		53
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster		1
Afdrag		6
		<b>100</b>
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter		<b>98</b>

**Beregning af andelenes værdi****Note 23**

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør 16.695.873 kr. For at konstatere den samlede handelsværdi for andelene i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1.	Anskaffelsesprisen	16.566.174
2.	Handelsværdi som udlejningsejendom	
3.	Kontant ejendomsværdi	20.900.000

I henhold til foreningens vedtægter skal foreningens formue til brug for salg af andele opgøres efter **anskaffelsesprisen**. Denne kan herefter opgøres således:

Anskaffelsesprisen	16.166.174	
Værdiforøgelse	1.020.628	
	<b>17.186.802</b>	
Bogført egenkapital før andre reserver	16.804.902	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-2.298	
Bogført prioritetsgæld	1.249.211	<b>1.246.913</b>
Ejendommens beregnede kostpris	<b>15.939.889</b>	
Andelsforeningens samlede kvadratmeter	1.974,55	
Andelsværdi fordelt på kvadratmeter	8.069	
Seneste andelsværdi til sammenligning (generalforsamlingen 9. maj 2020)	6.176	
<b>Andelskronens værdi den 31. december 2021</b>	<b>6.300</b>	

Ifølge lov 610 § 5, stk. 11 af den 12. juni 2013 skal følgende anføres i indeværende årsregnskab:

I tilfælde af opløsning af foreningen efter § 160 i lov om almene boliger med videre kan støtten, der er ydet til etableringen af foreningen kræves tilbagebetalt. Det samlede tilbagebetalingskrav fra det offentlige vedrørende Andelsboligforeningen Bofællesskabet Stokken er den 31. december 2013 værdisat til i alt 7.961.347,29 kr. Heraf udgør den kommunale andel 796.134,76 kr.

<b>Andelenes værdi fortsat</b>					
<b>Andel</b>	<b>Kvadratmeter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
		6.300	6.176	6.176	
<b>1</b>	<b>113,49</b>	714.987	700.914	700.914	
<b>2</b>	<b>105,75</b>	666.225	653.112	653.112	
<b>3</b>	<b>88,86</b>	559.818	548.799	548.799	
<b>4</b>	<b>105,75</b>	666.225	653.112	653.112	
<b>5</b>	<b>88,86</b>	559.818	548.799	548.799	
<b>6</b>	<b>88,86</b>	559.818	548.799	548.799	
<b>7</b>	<b>88,86</b>	559.818	548.799	548.799	
<b>8</b>	<b>96,59</b>	608.517	596.540	596.540	
<b>9</b>	<b>105,75</b>	666.225	653.112	653.112	
<b>10</b>	<b>105,75</b>	666.225	653.112	653.112	
<b>11</b>	<b>88,86</b>	559.818	548.799	548.799	
<b>12</b>	<b>88,86</b>	559.818	548.799	548.799	
<b>13</b>	<b>112,31</b>	707.553	693.627	693.627	
<b>14</b>	<b>112,31</b>	707.553	693.627	693.627	
<b>15</b>	<b>112,31</b>	707.553	693.627	693.627	
<b>16</b>	<b>95,14</b>	599.382	587.585	587.585	
<b>17</b>	<b>89,81</b>	565.803	554.667	554.667	
<b>18</b>	<b>92,25</b>	581.175	569.736	569.736	
<b>19</b>	<b>104,37</b>	657.531	644.589	644.589	
<b>20</b>	<b>89,81</b>	565.803	554.667	554.667	