

**ANDELFORENINGEN BOFÆLLESSKABET STOKKEN**

**STOKROSEVEJ 1-20, 4450 JYDERUP**

**ÅRSREGNSKAB**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsregnskabet er  
fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære  
generalforsamling den  
26. marts 2023.

  
Dirigent

**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	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-21

## **FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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: <a href="http://stokken.go2net.dk">stokken.go2net.dk</a> E-mail: <a href="mailto:stokrosevej120@gmail.com">stokrosevej120@gmail.com</a>
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Justesen Signe Heerfordt Bay Gedske Messell Christian Fage Bove Lili Bølge
<b>Kasserer</b>	Signe Heerfordt Bay
<b>Intern revisor</b>	Solveig Mørtz Ester Lunddal
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Skarriidsøgade 17 4450 Jyderup

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2022 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.

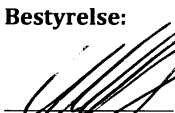
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2022.


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

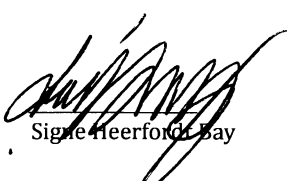
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

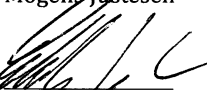
Jyderup, den 26. marts 2023.

### Bestyrelse:

  
Mogens Justesen

  
Gedske Messel

  
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 2022. 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 har gennemgået samtlige bilag for 2022 og finder, at regnskabet giver et korrekt billede af året, der er gået. Vi er trygge ved bogføringen og regnskabet.

Revisionen beklager, at afregningen for 4. kvartals tørretumblerforbrug ikke er sket i regnskabsåret.

Vi har bemærket, at der kun er brugt kr. 3.720,75 til service af vaskemaskinerne, hvilket er betydeligt mindre end i 2021. I 2023 er der afsat penge på vedligeholdelsesplanen til indkøb af ny maskine, hvis det bliver nødvendigt.

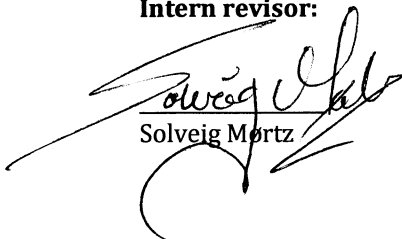
Ved generalforsamlingen i 2022 besluttede vi at overføre kr. 131.671 kr. til Grøn Omstillingsfond, hvorefter vi har investeret i el-ladestanderer for kr. 87.500. Vi finder det positivt, at vi stadig har et indestående på Grøn Omstillingsfond på kr. 118.084,39, hvilket gør det muligt for Bofællesskabet Stokken at finansiere yderligere grønne tiltag.

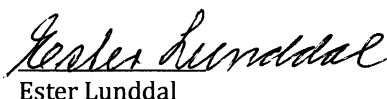
Desuden har vi via vedligeholdelsesfonden udskiftet velux-vinduerne i fælleshuset for kr. 83.750.

Udgifter til strøm er steget fra kr. 90.602,41 til kr. 101.689,21, hvilket er under budgettet på kr. 135.000. Vi finder det betryggende at vores dispositioner med ny varmeblæser i fælleshuset, udskiftning til LED-belysning samt fokus på energibevidsthed har kunnet svare sig.

Jyderup, den 12/3 2023.

Intern revisor:

  
Solveig Mørtz

  
Ester Lunddal

## 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 i år 2019 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 fremførelse.

### 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 indestændet 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 23 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 24. 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 2020

	Note	2022	2021	Budget
		kr.	kr.	kr.
Boligafgift	1	1.037.978	1.004.068	1.040.400
Tørretumbler		4.571	6.990	10.064
Øvrige indtægter	2	8.590	11.937	6.936
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.051.139</b>	<b>1.022.995</b>	<b>1.057.400</b>
Forsikring og ejendomsskat	3	154.362	151.151	165.000
Forsyning	4	246.193	260.057	285.000
Renholdelse		15.941	18.343	15.000
Fællesdrift	5	35.061	27.694	32.600
Vedligeholdelse	6	304.107	450.592	360.000
Grøn omstilling	7	92.556	230.627	0
Administration	8	14.414	13.435	37.300
Nyanskaffelser	9	85.332	10.992	70.000
Afskrivninger, inventar	10	26.945	19.240	
Diverse	11	12.463	12.944	14.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>987.374</b>	<b>1.195.075</b>	<b>978.900</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>		<b>63.765</b>	<b>-172.080</b>	<b>78.500</b>
Finansielle udgifter	12	75.241	77.862	78.500
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>75.241</b>	<b>77.862</b>	<b>78.500</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-11.476</b>	<b>-249.942</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11.476</b>	<b>-249.942</b>	<b>0</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overførsel til Grøn Omstillingsfond		143.288	131.671	
Overførsel til Vedligeholdelsesfond		0	0	
Anvendt af tidligere års overskud		-154.764	-381.614	
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-11.476</b>	<b>-249.943</b>	



## BALANCEN

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		17.660.553	17.576.803
Øvrige anlægsaktiver		127.938	60.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13</b>	<b>17.788.491</b>	<b>17.637.103</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>17.788.491</b>	<b>17.637.102</b>
Indestående vedligeholdelsesfond	<b>14</b>	414.686	360.684
Tilgodehavender	<b>15</b>	41.128	46.704
Likvide beholdninger	<b>16</b>	307.886	343.045
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>763.700</b>	<b>750.433</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>18.552.191</b>	<b>18.387.535</b>

## BALANCEN

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		kr.	kr.
Andelskapital		12.194.028	12.194.028
Andelskapital, udskiftning af vinduer		473.751	390.001
Andelskapital, forsyningsfornyelse		230.627	230.627
Opskrivningsshenlæggelser		3.696.447	4.086.591
Overført resultat		-11.476	-249.943
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<b>17</b>	<b>16.583.377</b>	<b>16.651.304</b>
Hensættelse, vedligeholdelsesfond	<b>18</b>	414.686	360.684
Hensættelse, nyanskaffelser	<b>19</b>	3.031	8.932
Hensættelse, grøn omstillingsfond	<b>20</b>	171.721	-
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>589.438</b>	<b>369.616</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.181.360	1.246.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.181.360</b>	<b>1.246.913</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		65.553	70.355
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<b>21</b>	83.750	0
Strømsopgørelse		22.113	23.895
Spildevandsopgørelse		12.811	14.319
Affaldsopgørelse		12.955	11.133
Anden gæld	<b>22</b>	834	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>198.016</b>	<b>119.702</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>1.379.376</b>	<b>1.366.615</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>18.552.191</b>	<b>18.387.535</b>

## NOTER

	Note	2022 kr.	2021 kr.	Budget kr.
<b>Boligafgift</b>	<b>1</b>			
Fællesudgifter		607.311	576.226	611.520
Vedligehold		361.500	359.129	360.000
BRF-lån		69.167	68.713	68.880
		<b>1.037.978</b>	<b>1.004.068</b>	<b>1.040.400</b>
<b>Øvrige indtægter</b>	<b>2</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Varmepumpelån		3.806	4.403	4.152
Drivhuslån		2.784	2.784	2.784
Administration ved salg af andele		2.000	4.750	0
Tilbagebetaling		0	0	0
El-bilsregulering		3.030	0	
		<b>8.590</b>	<b>11.937</b>	<b>6.936</b>
<b>Forsikring og ejendomsskat</b>	<b>3</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Kommunale udgifter		99.185	95.986	100.000
Forsikringer		55.177	55.165	65.000
		<b>154.362</b>	<b>151.151</b>	<b>165.000</b>
<b>Forsyning</b>	<b>4</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Vandværk		30.371	35.976	45.000
NVE		101.689	90.602	135.000
Gas		2.382	7.280	5.000
Affald		45.809	45.478	40.000
Spildevand		65.942	80.721	60.000
		<b>246.193</b>	<b>260.057</b>	<b>285.000</b>
<b>Fællesdrift</b>	<b>5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Telefoni		1.308	771	1.100
Antenne		13.335	10.352	10.500
Værksted		2.105	1.729	3.000
Køkkenhold		1.519	1.846	3.000
Udendørs		2.731	877	3.500
Aviser		12.125	11.016	10.000
Fælleshus		1.938	1.103	1.500
		<b>35.061</b>	<b>27.694</b>	<b>32.600</b>

<b>Vedligeholdelse</b>	<b>6</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Fælleshuset udvendigt		14.493	13.694	
Fælleshuset indvendigt		2.230	10.299	
Kontorvedligehold		0	0	
Køkkenvedligehold		12.120	13.024	
Vaskerivedligehold		4.161	28.151	
Værkstedsvedligehold		28.781	13.700	
Elektronikvedligehold		0	0	
Forsyningsvedligehold		31.949	284.203	
Boligerne udvendigt		202.450	663	
Boligerne indvendigt		0	5.200	
Udendørsvedligehold		7.505	36.658	
Legepladsvedligehold		0	0	
Trailervedligehold		418	0	
Energimærkning		0	45.000	
		<b>304.107</b>	<b>450.592</b>	<b>360.000</b>
<b>Grøn Omstilling</b>	<b>7</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
El-ladestander		87.500	0	0
Hjertestarter		5.056	0	0
		<b>92.556</b>	<b>230.627</b>	<b>0</b>
<b>Administration</b>	<b>8</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Kontorhold		9.747	13.035	7.000
ABF kontingent		4.667	0	7.000
Syn og Rådgivning		0	400	23.300
		<b>14.414</b>	<b>13.435</b>	<b>37.300</b>
<b>Nyanskaffelser</b>	<b>9</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Affaldsplads		84.583	0	0
Markering af el-bilplads		749	0	0
		<b>85.332</b>	<b>10.992</b>	<b>70.000</b>
<b>Afskrivninger, inventar</b>	<b>10</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Kostpris 1. januar		184.870	184.870	
Tilgang		84.583	0	
Afgang		0	0	
Kostpris 31. december		269.453	184.870	
Afskrivninger 1. januar		114.570	95.330	
Årets afskrivninger		26.945	19.240	
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>141.515</b>	<b>114.570</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>127.938</b>	<b>70.300</b>	
Forventet levetid, år		5-10	5-10	

<b>Diverse</b>	<b>11</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Forplejning under arbejdsdage		6.130	3.262	5.000
Kultur og arrangementer		1.486	3.145	5.000
Gaver		4.847	6.537	4.000
Afgift ved handler		0	0	0
		<b>12.463</b>	<b>12.944</b>	<b>14.000</b>
<b>Finansielle udgifter</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Budget</b>
Bankgebyr		2.758	3.225	3.500
Jyske realkreditlån		67.954	68.348	69.000
Renter		4.529	6.289	6.000
		<b>75.241</b>	<b>77.862</b>	<b>78.500</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13</b>			
Se side 14.				
<b>Vedligeholdelsesfond</b>	<b>14</b>			
<p>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.</p>				
<b>Tilgodehavende</b>	<b>15</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Varmepumpe		3.806	7.958	
Drivhus		9.512	12.296	
Indflytning		26.450	26.450	
Tørretumblerafgift		1.360	0	
		<b>41.128</b>	<b>46.704</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Erhvervskonto		143.288	215.783	
Grøn Omstillingsfond		161.567	118.329	
Nyanskaffelser		3.031	8.932	
		<b>307.886</b>	<b>343.045</b>	
<b>Egenkapital</b>	<b>17</b>			
Se side 15.				
<b>Hensættelse, vedligeholdelsesfond</b>	<b>18</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Hensættelse til vedligehold primo		360.684	392.099	
Hensættelse til vedligehold tilgang		361.500	420.294	
Hensættelse til vedligehold afgang		307.498	451.710	
Årets hensættelse til vedligehold		0	0	
		<b>414.686</b>	<b>360.684</b>	

<b>Hensættelse, nyanskaffelser</b>	<b>19</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hensættelse til nyanskaffelse primo		8.932	20.708
Hensættelse til nyanskaffelse tilgang		0	0
Hensættelse til nyanskaffelse afgang		5.901	11.776
Årets hensættelse til nyanskaffelse		0	0
		<b>3.031</b>	<b>8.932</b>
<b>Hensættelse, Grøn Omstillingsfond</b>	<b>20</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond primo		118.329	-
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond tilgang		131.671	-
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond afgang		88.433	-
Årets hensættelse til Grøn Omstillingsfond		83.288	-
		<b>171.721</b>	<b>118.329</b>
<b>Leverandører af vare og tjenesteydelser</b>	<b>21</b>		
Tømrerfirmaet Jacobsen Aps. udskiftning af Velux vinduer i fælleshuset		83.750	0
		<b>83.750</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>	<b>22</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nytårsarrangement kransekage og bobler		834	0
		<b>834</b>	<b>0</b>

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13</b>	<b>Grunde og Bygninger</b>	<b>Inventar</b>
Kostpris 1. januar 2022		17.346.176	184.870
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<b>17.576.803</b>	<b>269.453</b>
Opskrivninger 1. januar 2022		620.628	0
Årets opskrivninger		83.750	0
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>		<b>704.378</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2022		0	114.570
Årets afskrivninger		0	26.945
<b>Afskrivninger 31. december 2022</b>		<b>0</b>	<b>141.515</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>17.660.553</b>	<b>127.938</b>
Offentlige ejendomsvurdering 2022		20.900.000	

<b>Note 17. Egenkapital</b>	<b>Samlet andelskapital</b>	<b>Opskrivnings- henlæggelse</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	12.814.656	4.086.591	-249.943	16.651.304
Forslag til årets resultatdisponering				143.288
Årets opskrivning	83.750	-390.144	238.466	-67.928
Afdrag på prioritetsgæld				83.287
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>12.898.406</b>	<b>3.696.447</b>	<b>-11.476</b>	<b>16.583.377</b>

Den samlede andelskapital  
fordeles således:

Andelskapital	12.194.028
Andelskapital, udskiftning af vinduer	473.751
Andelskapital, forsyningsfornyelse	230.627



### Note 23. 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.		

		Anskaffelses prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	X		

		Kr.	Gns. kr. m <sup>2</sup>
--	--	-----	-------------------------

<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip?	16.566.174	8.388
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver?	3.696.557	1.872
		%	
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	<b>22</b>	

		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
<b>G1</b>	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

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>	
<b>H1</b>	Boligafgift	526	
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægter	0	
<b>H3</b>	Boliglejeindtægter	0	

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

		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> ) (sidste 3 år)	90	-127	-6

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>	
<b>K1</b>	Andelsværdi	8.942	
<b>K2</b>	Gæld - omsætningsaktiver	312	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	9.254	

		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
<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	

		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. m <sup>2</sup> )	109	228	154
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	117	0
<b>M3</b>	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	109	345	154

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

	<b>Lån og finansielle aftaler</b>	<b>Restgæld (værdi ved indfrielse)</b>	<b>Afdrages pt. på gælden</b>	<b>Rentetilpasning periode</b>	<b>Næste rentetilpasning</b>	<b>Restløbetid, år</b>
<b>O</b>	Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	1.173.762	Ja	3	Apr. 23	19,00
	I alt	1.173.762				

		%
<b>P</b>	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

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

		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>R</b>	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	33	35	34

### 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)	8.378	8.378
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	312	312
Foreslået andelsværdi	8.942	8.942
Reserver uden for andelsværdi	299	299
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	527	527
<b>Omkostninger i procent af omkostninger + finansielle poster + afdrag</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger + grøn omstilling		38
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster		1
Afdrag		7
		<b>100</b>
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter		<b>99</b>

**Beregning af andelenes værdi****Note 24**

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	16.566.174	
Værdiforøgelse	1.020.628	
	<b>17.586.802</b>	
Bogført egenkapital før andre reserver	16.583.377	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-7.598	
Bogført prioritetsgæld	1.173.762	<b>1.166.164</b>
Ejendommens beregnede kostpris	<b>15.417.213</b>	
Andelsforeningens samlede kvadratmeter	1.974,55	
Andelsværdi fordelt på kvadratmeter	7.806	
Seneste andelsværdi til sammenligning (generalforsamlingen 3. april 2021)	6.300	
<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>Egenkapital ( andelens værdi)</b>					
<b>Andel</b>	<b>Kvadratmeter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		6.300	6.300	6.176	6.176
<b>1</b>	<b>113,49</b>	714.987	714.987	700.914	700.914
<b>2</b>	<b>105,75</b>	666.225	666.225	653.112	653.112
<b>3</b>	<b>88,86</b>	559.818	559.818	548.799	548.799
<b>4</b>	<b>105,75</b>	666.225	666.225	653.112	653.112
<b>5</b>	<b>88,86</b>	559.818	559.818	548.799	548.799
<b>6</b>	<b>88,86</b>	559.818	559.818	548.799	548.799
<b>7</b>	<b>88,86</b>	559.818	559.818	548.799	548.799
<b>8</b>	<b>96,59</b>	608.517	608.517	596.540	596.540
<b>9</b>	<b>105,75</b>	666.225	666.225	653.112	653.112
<b>10</b>	<b>105,75</b>	666.225	666.225	653.112	653.112
<b>11</b>	<b>88,86</b>	559.818	559.818	548.799	548.799
<b>12</b>	<b>88,86</b>	559.818	559.818	548.799	548.799
<b>13</b>	<b>112,31</b>	707.553	707.553	693.627	693.627
<b>14</b>	<b>112,31</b>	707.553	707.553	693.627	693.627
<b>15</b>	<b>112,31</b>	707.553	707.553	693.627	693.627
<b>16</b>	<b>95,14</b>	599.382	599.382	587.585	587.585
<b>17</b>	<b>89,81</b>	565.803	565.803	554.667	554.667
<b>18</b>	<b>92,25</b>	581.175	581.175	569.736	569.736
<b>19</b>	<b>104,37</b>	657.531	657.531	644.589	644.589
<b>20</b>	<b>89,81</b>	565.803	565.803	554.667	554.667