


ANDELFORENINGEN BOFÆLLESSKABET STOKKEN

STOKROSEVEJ 1-20, 4450 JYDERUP

ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2023

Årsregnskabet er
fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære
generalforsamling den
14. april 2024.



Dirigent

CVR-NR. 32 89 96 68

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
E-mail: stokrosevej120@gmail.com

Bestyrelse Gedske Messell
Allan Frandsen
Signe Heerfordt Bay
Majbritt Kirk
Lili Bølge

Kasserer Signe Heerfordt Bay

Intern revisor Solveig Mørtz
Ester Luddal

Pengeinstitut Sparekassen Sjælland-Fyn
Skarriidsøgade 17
4450 Jyderup

INTERN REVISIONSPÅTEGNING

Den interne revision finder, at foreningens årsregnskab giver et retvisende billede af andelsboligforeningens økonomiske forhold. Årsregnskabet indeholder oplysninger om relevante forhold, og oplysningerne er fundet pålidelige og overskuelige.

Det anbefales, at der fremadrettet aflægges rapport for El-reguleringen på ladestandere enten i form af årsrapport eller som bilag.

Det vil på sigt være hensigtsmæssigt være at gentænke Bofællesskabet Stokkens konto hos XL-Byg, Jyderup. I første omgang opfordres brugerne af kontoen til at samle udlæg sammen for at lette kassererens arbejde.

Vedrørende vedligeholdelsesfonden var der øremærket udgifter til udskiftning af vinduer i husene samt til udskiftning af vaskemaskine i regnskabsåret 2023. Beløbene overføres til regnskabsåret 2024.

Der opfordres ligeledes til at undersøge mulighederne for genforhandling af låneaftaler og forrentning af realkreditlån i 2024.

Jyderup, den 14/4 2024.

Intern revisor:


Solveig Mørtz


Ester Lunddal

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab. Bindingspligt overfor vedligeholdelsesfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer 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 modsvarer 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.

BALANCEN

AKTIVER	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger	14	17.132.542	17.165.815
Øvrige anlægsaktiver		566.368	599.641
Materielle anlægsaktiver	14	17698909	17.765.457
ANLÆGSAKTIVER		17.698.909	17.765.457
Indestående vedligeholdelsesfond	15	472.871	415.623
Tilgodehavender	16	32.832	411.28
Likvide beholdninger	17	373.544	304.855
OMSÆTNINGSAKTIVER		879.247	761.606
AKTIVER		18.578.156	18.527.063

NOTER

	Note	2023 kr.	2022 kr.	Budget kr.
Boligafgift	1			
Fællesudgifter		603.120	607.311	611.520
Vedligehold		360.000	361.500	360.000
BRF-lån		68.880	69.167	68.880
		1.032.000	1.037.978	1.040.400
Øvrige indtægter	2	2023	2022	Budget
Varmepumpelån		4.152	3.806	3.806
Drivhuslån		2.784	2.784	2.784
Administration ved salg af andele		0	2.000	0
El-bilsregulering		10.947	3.030	
		17.883	11.620	6.590
Forsikring og ejendomsskat	3	2023	2022	Budget
Kommunale udgifter		97.849	99.185	100.000
Forsikringer		60.778	55.177	65.000
		158.627	154.362	165.000
Forsyning	4	2023	2022	Budget
Vandværk		29.581	30.371	40.000
NVE		79.927	101.689	125.000
Gas		3.658	2.382	5.000
Affald		51.452	45.809	50.000
Spildevand		57.708	65.942	63.000
		222.325	246.193	283.000
Fællesdrift	5	2023	2022	Budget
Telefoni		1.653	1.308	1.100
Antenne		13.841	13.335	14.000
Værksted		5.394	2.105	3.000
Køkkenhold		5.596	1.519	3.000
Udendørs		9.474	2.731	3.500
Aviser		12.842	12.125	12.000
Fælleshus		5.348	1.938	1.500
		54.148	35.061	38.100
Vedligeholdelse	6	2023	2022	Budget
Fælleshuset udvendigt		109.063	14.493	
Fælleshuset indvendigt		33.660	2.230	
Kontorvedligehold		0	0	
Køkkenvedligehold		5.969	12.120	
Vaskerivedligehold		8.248	4.161	

Regnskabsmæssig værdi 31. december		566.368	599.641	
Forventet levetid, år		18-25	18-25	
Diverse	12	2023	2022	Budget
Forplejning under arbejdsdage		9.582	6.130	5.000
Kultur og arrangementer		3.657	1.486	5.000
Gaver		3.056	4.847	3.000
Afgift ved handler		0	0	0
		16.295	12.463	13.000
Finansielle udgifter	13	2023	2022	Budget
Bank gebyr		445	2.758	3.000
Jyske realkreditlån		85.461	67.954	69.000
Renter		-163	4.529	5.000
		85.743	75.241	77.000
Materielle anlægsaktiver	14			
Se side 14.				
Vedligeholdelsesfond	15			
<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 indeståendet 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 indeståendet på særskilte konto og bindingspligten.</p>				
Tilgodehavende	16	2023	2022	
Varmepumpe		-346	3.806	
Drivhus		6.728	9.512	
Indflytning		26.450	26.450	
		32.832	41.128	
Likvide beholdninger	17	2023	2022	
Erhvervskonto		68.632	143.288	
Grøn Omstillingsfond		304.912	161.567	
		373.544	304.855	
Egenkapital	18			
Se side 14.				
Hensættelse, vedligeholdelsesfond	19	2023	2022	
Hensættelse til vedligehold primo		415.623	358.230	
Hensættelse til vedligehold tilgang		360.000	361.500	

Materielle anlægsaktiver	14	Grunde og bygninger	Inventar
Kostpris 1. januar 2023		16.566.174	269.453
Kostpris 31. december 2023		16.566.174	269.453
Opskrivninger 1. januar 2023		708.128	269.453
Årets opskrivninger		0	0
Opskrivninger 31. december 2023		708.128	269.453
Afskrivninger 1. januar 2023		108.487	141.515
Årets afskrivninger		33.274	26.945
Afskrivninger 31. december 2023		141.760	168.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		17.132.542	100.993
Offentlige ejendomsvurdeing 2023		20.900.000	

De samlede materielle anlægsaktiver fordeles således:

Materiel anlægsaktiv, opførelse af bebyggelse	16.566.174
Materiel anlægsaktiv, udskiftning af vinduer	390.001
Materiel anlægsaktiv, forsyningsfornyelse	230.627
Materiel anlægsaktiv, El-ladestander	87.500

Note 18. Egenkapital	Samlet andelskapital	Opskrivnings-henlæggelse	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	12.194.028	5.031.568	-8.446	17.217.150
Forslag til årets resultatdisponering				18.153
Årets opskrivning	0	-552.907	83.846	-469.061
Afdrag på prioritetsgæld				51.060
Egenkapital 31. december 2023	12.194.028	4.478.661	75.401	16.817.303

		Kr.	Gns. kr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip?	16.566.174	8.388
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver?	4.478.661	2.268
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	27	

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	523
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

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

		2021	2022	2023
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-127	-6	38

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.477
K2	Gæld - omsætningsaktiver	216

		2021	2022	2023
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	35	34	43

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	566.368	
	17.132.542	
Bogført egenkapital før andre reserver	16.748.090	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-1.875	
Bogført prioritetsgæld	1.130.300	1.132.175
Ejendommens beregnede kostpris	15.615.915	
Andelsforeningens samlede kvadratmeter	1.974,55	
Andelsværdi fordelt på kvadratmeter	7.907	
Seneste andelsværdi til sammenligning (generalforsamlingen 26. marts 2022)	6.300	
Andelskronens værdi den 31. december 2023	6.426	

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.