

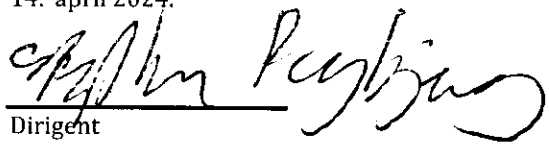
**ANDELFORENINGEN BOFÆLLESSKABET STOKKEN**

**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**

## **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>	Gedske Messell Allan Frandsen Signe Heerfordt Bay Majbritt Kirk 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 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2023.

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

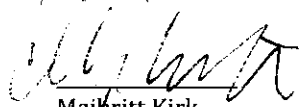
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

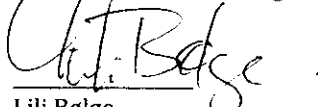
Jyderup, den 14. april 2024.

### Bestyrelse:

  
Gedske Messell

   
Allan Frandsen      Signe Heerfordt Bay

  
Majbritt Kirk

  
Lili Bølge

### Kasserererklæring

Som kasserer i Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 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. 31. december 2023.

### Kasserer:

  
Signe Heerfordt Bay

## 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:**

  
Solvæg 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. Dertil er der foretaget en mindre ændring i forbindelse med afskrivning af materielle anlægsaktiver i regnskabsåret 2023.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det løbende 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 kasserens 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.
Bygningsfornyelse, forsyningsmateriel m.v.	18-20 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 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.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.	Budget kr.
Boligafgift	1	1.032.000	1.037.978	1.040.400
Tørretumbler		6.736	4.571	7.000
Øvrige indtægter	2	17.883	11.620	6.590
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.056.619</b>	<b>1.054.169</b>	<b>1.053.990</b>
Forsikring og ejendomsskat	3	158.627	154.362	165.000
Forsyning	4	222.325	246.193	283.000
Renholdelse		26.104	15.941	12.000
Fællesdrift	5	54.148	35.061	38.100
Vedligeholdelse	6	302.752	304.107	360.000
Grøn omstilling	7	0	92.556	0
Administration	8	16.638	14.414	45.000
Ny anskaffelser	9	38.366	85.332	30.000
Afskrivninger, inventar	10	26.945	26.945	0
Afskrivninger, bygninger	11	33.274	33.274	
Diverse	12	16.295	12.463	13.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>895.475</b>	<b>987.374</b>	<b>946.100</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>		<b>161.144</b>	<b>66.795</b>	<b>107.890</b>
Finansielle udgifter	13	85.743	75.241	77.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>85.743</b>	<b>75.241</b>	<b>77.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>75.401</b>	<b>-8.446</b>	<b>30.890</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>75.401</b>	<b>-8.446</b>	<b>30.890</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Årest resultat		75.401		
Disponibelt overskud flyttes til Vedligeholdelsesfond		18.153		
Anvendt af tidligere års overskud		0		
<b>I ALT</b>		<b>57.248</b>		
<b>Vedtaget disponering</b>				
Vedligeholdelsesfond		18.153		



## BALANCEN

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

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		kr.	kr.
Andelskapital		12.194.028	12.194.028
Opskrivningshenlæggelser		4.478.661	5.031.568
Overført resultat		75.401	-8.446
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<b>18</b>	<b>16.748.090</b>	<b>17.217.150</b>
Hensættelse, vedligeholdelsesfond	<b>19</b>	472.871	415.623
Hensættelse, nyanskaffelser	<b>20</b>	49.997	18.363
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>522.868</b>	<b>433.986</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.130.300	1.181.360
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.130.300</b>	<b>1.181.360</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		91.133	65.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<b>21</b>	0	0
Strømopgørelse		26.279	22.113
Vandværksopgørelse		16.026	14.286
Spildevandsopgørelse		30.189	12.811
Affaldsopgørelse		12.722	12.955
Anden gæld	<b>22</b>	550	834
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>176.899</b>	<b>128.552</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>1.307.199</b>	<b>1.309.912</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>18.578.156</b>	<b>18.527.063</b>

## NOTER

	Note	2023 kr.	2022 kr.	Budget kr.
<b>Boligafgift</b>	<b>1</b>			
Fællesudgifter		603.120	607.311	611.520
Vedligehold		360.000	361.500	360.000
BRF-lån		68.880	69.167	68.880
		<b>1.032.000</b>	<b>1.037.978</b>	<b>1.040.400</b>
<b>Øvrige indtægter</b>	<b>2</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
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	
		<b>17.883</b>	<b>11.620</b>	<b>6.590</b>
<b>Forsikring og ejendomsskat</b>	<b>3</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
Kommunale udgifter		97.849	99.185	100.000
Forsikringer		60.778	55.177	65.000
		<b>158.627</b>	<b>154.362</b>	<b>165.000</b>
<b>Forsyning</b>	<b>4</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
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
		<b>222.325</b>	<b>246.193</b>	<b>283.000</b>
<b>Fællesdrift</b>	<b>5</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
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
		<b>54.148</b>	<b>35.061</b>	<b>38.100</b>
<b>Vedligeholdelse</b>	<b>6</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
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	

Værkstedsvedligehold		19.177	28.781	
Elektronikvedligehold		0	0	
Forsyningsvedligehold		26.380	31.949	
Boligerne udvendigt		0	202.450	
Boligerne indvendigt		0	0	
Udendørsvedligehold		84.862	7.505	
Legepladsvedligehold		15.394	0	
Trailervedligehold		0	418	
Energimærkning		0	0	
		<b>302.752</b>	<b>304.107</b>	<b>360.000</b>
<b>Administration</b>	<b>8</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
Kontorhold		16.375	9.747	10.000
ABF kontingent		263	4.667	5.000
Syn og Rådgivning		0	0	30.000
		<b>16.638</b>	<b>14.414</b>	<b>45.000</b>
<b>Nyanskaffelser</b>	<b>9</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
Whiteboards		1.461		
Sandkasse		3.697		
Stangsav		4.199		
Tagrendestøvsuger		18.744		
Trailer og lås		10.265		
		<b>38.366</b>	<b>85.332</b>	<b>30.000</b>
<b>Afskrivninger, inventar</b>	<b>10</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Kostpris 1. januar		269.453	184.870	
Tilgang		0	84.583	
Afgang		0	0	
Kostpris 31. december		269.453	269.453	
Afskrivninger 1. januar		141.515	114.570	
Årets afskrivninger		26.945	26.945	
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>168.460</b>	<b>141.515</b>	
<b>Afskrivninger, bygninger</b>	<b>11</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Kostpris 1. januar		708.128	620.628	
Tilgang		0	87.500	
Afgang		0	0	
Kostpris 31. december		708.128	708.128	
Afskrivninger 1. januar		108.487	75.213	
Årets afskrivninger		33.274	33.274	
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>141.760</b>	<b>108.487</b>	

<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>566.368</b>	<b>599.641</b>	
Forventet levetid, år		18-25	18-25	
<b>Diverse</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
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
		<b>16.295</b>	<b>12.463</b>	<b>13.000</b>
<b>Finansielle udgifter</b>	<b>13</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Budget</b>
Bank gebyr		445	2.758	3.000
Jyske realkreditlån		85.461	67.954	69.000
Renter		-163	4.529	5.000
		<b>85.743</b>	<b>75.241</b>	<b>77.000</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14</b>			
Se side 14.				
<b>Vedligeholdelsesfond</b>	<b>15</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 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>				
<b>Tilgodehavende</b>	<b>16</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Varmepumpe		-346	3.806	
Drivhus		6.728	9.512	
Indflytning		26.450	26.450	
		<b>32.832</b>	<b>41.128</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Erhvervskonto		68.632	143.288	
Grøn Omstillingsfond		304.912	161.567	
		<b>373.544</b>	<b>304.855</b>	
<b>Egenkapital</b>	<b>18</b>			
Se side 14.				
<b>Hensættelse, vedligeholdelsesfond</b>	<b>19</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Hensættelse til vedligehold primo		415.623	358.230	
Hensættelse til vedligehold tilgang		360.000	361.500	

Hensættelse til vedligehold afgang		302.752	304.107
Årets hensættelse til vedligehold		0	0
		<b>472.871</b>	<b>415.623</b>

<b>Hensættelse, Grøn Omstillingsfond</b>	<b>20</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond primo		304.911	314.179
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond tilgang		0	0
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond afgang		0	92.556
Årets hensættelse til Grøn Omstillingsfond		0	83.288
		<b>304.911</b>	<b>304.911</b>

<b>Anden gæld</b>	<b>21</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
juletræ		550	
		<b>550</b>	<b>834</b>

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

<b>Note 18. Egenkapital</b>	<b>Samlet andelskapital</b>	<b>Opskrivnings-henlæggelse</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
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
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>12.194.028</b>	<b>4.478.661</b>	<b>75.401</b>	<b>16.817.303</b>

### 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 dem, 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>
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip?	16.566.174	8.388
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver?	4.478.661	2.268
		%	
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	27	

		Ja	Nej
<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

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
<b>H1</b>	Boligafgift	523
<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

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

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
<b>K1</b>	Andelsværdi	8.477
<b>K2</b>	Gæld - omsætningsaktiver	216

<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	8.693
-----------	---------------------	-------

		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	

		2021	2022	2023
<b>M1</b>	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. m <sup>2</sup> )	228	154	153
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	117	0	0
<b>M3</b>	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	345	154	153

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

	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år
<b>O</b>	Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	1.144.734	Ja	3	Apr. 26	18,00
	I alt	1.144.734				

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

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

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

### 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:

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	10.582
Valuarvurdering	-
Anskaffelsessum (kostpris)	8.388
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	216
Regnskabsmæssig andelsværdi	7.907
Reserver uden for andelsværdi	265
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	523
<b>Omkostninger i procent af omkostninger + finansielle poster + afdrag</b>	<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger + grøn omstilling	31
Øvrige omkostninger	59
Finansielle poster	1
Afdrag	9
	<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 andelenes 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	
	<b>17.132.542</b>	
Bogført egenkapital før andre reserver	16.748.090	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-1.875	
Bogført prioritetsgæld	1.130.300	<b>1.132.175</b>
Ejendommens beregnede kostpris	<b>15.615.915</b>	
Andelsforeningens samlede kvadratmeter	1.974,55	
Andelsværdi fordelt på kvadratmeter	7.907	
Seneste andelsværdi til sammenligning (generalforsamlingen 26. marts 2022)	6.300	
<b>Andelskronens værdi den 31. december 2023</b>	<b>6.426</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.

**Egenkapital ( andelens værdi)**

<b>Andel</b>	<b>Kvadratmeter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		6426	6300	6300	6176
<b>1</b>	<b>113.49</b>	729287	714987	714987	700914
<b>2</b>	<b>105.49</b>	677879	664587	664587	651506
<b>3</b>	<b>88.86</b>	571014	559818	559818	548799
<b>4</b>	<b>105.75</b>	679550	666225	666225	653112
<b>5</b>	<b>88.86</b>	571014	559818	559818	548799
<b>6</b>	<b>88.86</b>	571014	559818	559818	548799
<b>7</b>	<b>88.86</b>	571014	559818	559818	548799
<b>8</b>	<b>96.59</b>	620687	608517	608517	596540
<b>9</b>	<b>105.75</b>	679550	666225	666225	653112
<b>10</b>	<b>105.75</b>	679550	666225	666225	653112
<b>11</b>	<b>88.86</b>	571014	559818	559818	548799
<b>12</b>	<b>88.86</b>	571014	559818	559818	548799
<b>13</b>	<b>112.31</b>	721704	707553	707553	693627
<b>14</b>	<b>112.31</b>	721704	707553	707553	693627
<b>15</b>	<b>112.31</b>	721704	707553	707553	693627
<b>16</b>	<b>95.14</b>	611370	599382	599382	587585
<b>17</b>	<b>89.81</b>	577119	565803	565803	554667
<b>18</b>	<b>92.25</b>	592799	581175	581175	569736
<b>19</b>	<b>104.37</b>	670682	657531	657531	644589
<b>20</b>	<b>89.81</b>	577119	565803	565803	554667