

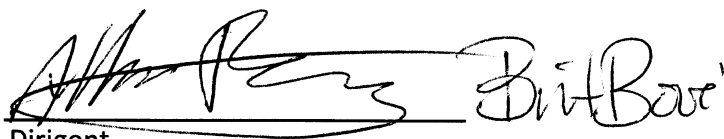
ANDELFORENINGEN BOFÆLLESSKABET STOKKEN

STOKROSEVEJ 1-20, 4450 JYDERUP

ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsregnskabet er
fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære
generalforsamling den


Dirigent

CVR-NR. 32 89 96 68

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegninger	3
Intern revisionspåtegning	4-5
Revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-17
Nøgleoplysninger	17-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Bofællesskabet Stokken
Stokrosevej 1-20
4450 Jyderup

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

Hjemmeside: stokken.andelsboligweb.dk
E-mail: stokrosevej120@gmail.com

Bestyrelse Gedske Messell
Allan Frandsen
Majbritt Kirk
Lili Bølge
Philip Jacobsen

Kasserer Majbritt Kirk

Intern revisor Solveig Mørtz
Ester Lunddal

Pengeinstitut Sparekassen Sjælland-Fyn
Skarriidsøgade 17
4450 Jyderup

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2024 for Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken.

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

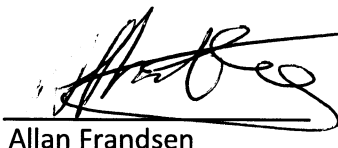
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2024.

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

Årsregnskabet indstillet til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 6.3.2025


Gedske Messell


Allan Frandsen


Majbritt Kirk


Lili Bølge


Phillip Jacobsen

Kasserererklæring

Som kasserer i Andelsforeningen Boligfællesskabet Stokken skal jeg hermed erklære, at jeg har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra administration og føring af bogholderi for foreningen er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Kasserer:


Majbritt Kirk

INTERN REVISIONSPÅTEGNING

Årsregnskab 2024 er gennemgået, og vi har især fokuseret på vedligeholdelseskontoen. Vi har følgende kommentarer:

Bilagene fra XL-Byg er de månedlige kontoudtog, de henviser blot til månedens fakturanumre og modregning af tidligere betaling, hvilket gør det uigennemsigtigt. Vi opfordrer til at gøre fakturaer synlige, samt at de, der handler i XL-byg sørger for at få deres navn og henvisning til konteringsområde på fakturaen ved køb.

Private udlæg: Vær opmærksom på, at navnet på ansvarlig indkøber bør fremgå af bonerne/fakturaerne på de private udlæg.

El-regnskabet for fælleshuset er uigennemskueligt, da det dækker strømforbrug til både fælleshuset og el-bilerne. Dette kan evt. afhjælpes ved en separat konto eller måler for el-bilerne og Drivee.

Generelt til vedligeholdelsesfonden: Årets forbrug på vedligeholdelsesfonden i 2024 er 607.578 kr. Det svarer rundt regnet til forbruget for årene 2023 + 2022 tilsammen.

- Nogle af forbedringerne har været planlagt i budgettet og sparet op til gennem flere år, f.eks. udskiftning af vinduerne i husene (kr. 328.625).
- Derudover har det høje forbrug i 2024 også været præget af en lyst til at forny, og derfor er der dukket flere ad hoc-poster op, som ikke har været budgetteret, f.eks. nye fodboldmål, maling af fælleshuset samt nye gardiner og kunst på væggene.
- Desuden bærer Stokken præg af slid, hvorfor vi har måtte udskifte det store gavlvindue i fælleshuset samt fået fotograferet og gennemspulet kloakerne, da de var stoppet til.

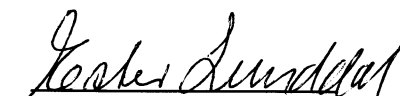
Vi har derfor brugt godt af vores buffer / opsparing på vedligeholdelsesfonden, men har stadig knap 300.000 kr. på kontoen. Vi havde budgettet med udskiftning af den ene vaskemaskine, men den klarede sig med normal service (anslået nypris ca. kr. 50.000), hvorfor den bliver flyttet til budgettet for 2025.

Vi anbefaler, at fællesskabet overvejer, hvor stor bufferen fremadrettet skal være på vedligeholdelsesfonden. Med i overvejelserne kan fællesskabet også overveje en petitessegrænse for konteringen på vedligeholdelsesfonden på 10.000 kr. så f.eks. indkøb af små maskiner, maling og udskiftning af pærer fremover kører over driften. De konteres nu på værkstedskontoen (udgør ca. 15-20.000 kr. årligt).

Jyderup, den 6.3 2025.

Intern revisor:


Solveig Mørtz


Ester Lunddal

Revisionspåtegning**Til medlemmerne i Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken**

Jeg har revideret årsrapporten for Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken for regnskabet 1. januar - 31.12.2024, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldtes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssig skøn som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med Danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlige fejlinformationer.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldtes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er min opfattelse at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsforeningens aktiv, passiv og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabet 2024.

Nivå, den 17. marts 2025

REVIBO v/Jane Tejlgård



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 2024.

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 indekslån samt renter af bankgæld.

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 vedligeholdelsesfon med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavender modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som særskilt post på foreningen 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.	Budget 2024 kr.
Boligafgift	1	1.023.600	1.032.000	1.040.400
Tørretumbler		4.365	6.736	5.316
Øvrige indtægter	2	68.295	17.883	4.784
INDTÆGTER I ALT		1.096.260	1.056.619	1.050.500
Forsikring og ejendomsskat	3	140.575	158.627	170.000
Forsyning	4	277.333	222.325	267.000
Renholdelse		26.586	26.104	12.000
Fællesdrift	5	77.611	70.443	69.500
Vedligeholdelse	6	607.578	302.753	360.000
Grøn omstilling		35.912	0	24.000
Administration	7	51.174	16.638	35.000
Ny anskaffelser	8	55.525	38.366	20.000
Afskrivninger, inventar	9	32.498	26.945	0
Afskrivninger, bygninger	10	49.705	33.274	0
OMKOSTNINGER I ALT		1.354.497	895.475	957.500
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		-258.237	161.144	93.000
Finansielle udgifter	11	-90.506	-85.743	-93.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-90.506	-85.743	-93.000
ÅRETS RESULTAT		-348.743	75.401	0
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets resultat		-348.743	75.401	
Overførsel til vedligeholdelsesfond			18.153	
Anvendt af tidligere års overskud		348.743		
I ALT		0	57.248	
Vedtaget disponering				
Vedligeholdelsesfond		0	18.153	

BALANCEN

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger	12	17.411.461	17.132.542
Øvrige anlægsaktiver	12	124.021	566.367
Korrektion tidligere år		0	-49.997
Materielle anlægsaktiver		17.535.482	17.648.912
ANLÆGSAKTIVER		17.535.482	17.648.912
Tilgodehavender	14	49.854	32.832
Likvide beholdninger	15	583.259	846.415
OMSÆTNINGSAKTIVER		633.113	879.247
AKTIVER		18.168.595	18.528.159

ANDELSCORENINGEN BOFÆLLESSKABET STOKKEN

12

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		12.194.028	12.194.028
Opskrivningshenlæggelser		4.595.248	4.478.661
Overført resultat		-348.743	75.401
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		16.440.534	16.748.090
Hensættelse, vedligeholdelsesfond	16	243.446	472.871
Hensættelse, grøn omstillingsfond	17	292.999	0
Hensatte forpligtelser		536.445	472.871
Gæld til realkreditinstitutter		1.082.660	1.130.300
Langfristede gældsforpligtelser		1.082.660	1.130.300
Kortfristet del af langfristet gæld		0	91.133
Strømpørgørelse		31.273	26.279
Vandværksopgørelse		13.326	16.025
Spildevandsopgørelse		20.763	30.189
Affaldsopgørelse		13.811	12.722
Afsat revision		25.000	0
Anden gæld	18	4.783	550
Kortfristede gældsforpligtelser		108.956	176.898
GÆLDSFORPLIGTELSE		1.191.616	1.307.198
PASSIVER		18.168.595	18.528.159

NOTER

	Note	2024 kr.	2023 kr.	Budget 2024 kr.
Boligafgift	1			
Fællesudgifter		594.720	603.120	611.520
Vedligehold		360.000	360.000	360.000
BRF-lån		68.880	68.880	68.880
		1.023.600	1.032.000	1.040.400
Øvrige indtægter	2			
Varmepumpelån		0	4.152	0
Drivhuslån		2.784	2.784	2.784
Administration ved salg af andele		12.500	0	2.000
Reguleringer tidligere år		-1.644	0	0
El-bilsregulering (se note 19)		54.655	10.947	
		68.295	17.883	4.784
Forsikring og ejendomsskat	3			
Kommunale udgifter		76.982	97.849	100.000
Forsikringer		63.593	60.778	70.000
		140.575	158.627	170.000
Forsyning	4			
Vandværk		28.940	29.580	40.000
Andel Energi (se note 19)		115.317	79.927	102.000
Gas		3.691	3.658	5.000
Affald		51.819	51.452	60.000
Spildevand		77.566	57.708	60.000
		277.333	222.325	267.000
Fællesdrift	5			
Telefoni		0	1.653	0
Fibia, tv og internet		14.315	13.841	14.000
Værksted		5.832	5.394	3.000
Køkkenhold		6.684	5.596	3.000
Udendørs		12.431	9.474	13.500
Aviser		13.988	12.842	16.000
Fælleshus		12.025	5.348	3.000
Forplejning under arbejdsdage		8.231	9.582	10.000
Kultur og arrangementer		2.338	3.657	5.000
Gaver		1.767	3.056	2.000
		77.611	70.443	69.500

Vedligeholdelse	6	2024	2023	Budget 2024
Fælleshuset udvendigt		98.141	109.063	
Fælleshuset indvendigt		91.281	33.660	
Køkkenvedligehold		3.433	5.969	
Vaskerivedligehold		9.388	8.248	
Værkstedsvedligehold		15.280	19.177	
Forsyningsvedligehold		33.435	26.380	
Boligerne udvendigt		328.625	0	
Udendørsvedligehold		21.520	84.862	
Legepladsvedligehold		6.475	15.394	
		607.578	302.753	360.000
Administration	7	2024	2023	Budget 2024
Kontorhold		11.160	16.375	10.000
ABF kontingent		4.840	263	5.000
Revision (afsat)		25.000		
Syn og Rådgivning		10.174	0	20.000
		51.174	16.638	35.000
Nyanskaffelser	8	2024	2023	Budget 2024
Tørreskur		25.625		
Gardiner fælleshus		29.900		
		55.525	38.366	20.000
Afskrivninger, inventar	9	2024	2023	
Kostpris 1. januar		269.453	269.453	
Tilgang ifølge note 8		55.525	0	
Afgang		0	0	
Kostpris 31. december		324.978	269.453	
 Afskrivninger 1. januar		168.460	141.515	
Årets afskrivninger		32.498	26.945	
Afskrivninger 31. december		200.958	168.460	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december		124.021	100.993	
Forventet levetid, år		5-10	5-10	

Afskrivninger, bygninger	10	2024	2023	
Kostpris 1. januar		708.128	708.128	
Tilgang - boligerne udvendigt iflg. note 6		328.625	0	
Afgang		0	0	
Kostpris 31. december		1.036.753	708.128	
Afskrivninger 1. januar		141.761	108.487	
Årets afskrivninger		49.705	33.274	
Afskrivninger 31. december		191.466	141.761	
Regnskabsmæssigværdi 31. december		845.287	566.367	
Forventet levetid, år		18-20	18-20	
Finansielle udgifter	11	2024	2023	Budget 2024
Bank gebyr		1.525	445	3.000
Jyske realkreditlån		91.133	85.461	85.000
Renter		-2.152	-163	5.000
		90.506	85.743	93.000
Materielle anlægsaktiver	12	Grunde og Bygninger		Inventar
Kostpris 1. januar 2024		16.566.174		0
Kostpris 31. december 2024		16.566.174		0
Opskrivninger 1. januar 2024		708.128		269.453
Årets opskrivninger		328.625		0
Opskrivninger 31. december 2024		1.036.753		269.453
Afskrivninger 1. januar 2024		141.761		168.460
Årets afskrivninger		49.705		0
Afskrivninger 31. december 2024		191.466		168.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		17.411.461		100.993
Offentlige ejendomsvurdeing 2023		20.900.000		

Vedligeholdelsesfond**13**

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.

Tilgodehavende	14	2024	2023
Varmepumpe		0	-346
Drivhus - hus 13		3.944	6.728
Indflytning - Solveig Mørtz		26.450	26.450
Hus 5, vedr august 2024		4.720	0
Drivee Q424		14.740	0
		49.854	32.832

Likvide beholdninger	15	2024	2023
Driftskonto		41.673	68.632
Nyanskaffelseskonto		44	0
Vedligeholdelsesfond (se også note 13)		271.629	472.871
Grøn Omstillingsfond		269.913	304.912
		583.259	846.415

Hensættelse, vedligeholdelsesfond	16	2024	2023
Hensættelse til vedligehold primo		472.871	415.623
Hensættelse til vedligehold tilgang		360.000	360.000
Hensættelse til vedligehold afgang		-607.578	-302.752
Årets hensættelse til vedligehold		18.153	0
		243.446	472.871

Hensættelse, Grøn Omstillingsfond	17	2024	2023
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond primo		304.911	304.911
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond tilgang		24.000	0
Hensættelse til Grøn Omstillingsfond afgang		-35.912	0
Årets hensættelse til Grøn Omstillingsfond			0
		292.999	304.911

Anden gæld	18	2024	2023
Div. Udlæg beboere		4.783	550
		4.783	550

El-bilsregnskab 2024	19	KwH	kr.	kr.
Indtægter modtaget fra Drivee iflg. Note 2				54.655
El-forbrug 2024 i alt iflg. Note 4		49.530	115.317	
Gennemsnitspris pr. KwH			2,328	
Heraf forbrug vedr. ladestandere iflg. Opg.		18.800	43.771	43.771
Overskud 2024 på ladestandere				10.884

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
BS	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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip?	16.566.174	8.388
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver?	4.595.248	2.327
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	28	

		Ja	Nej
GI	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
GZ	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
HI	Boligafgift	518
HZ	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

		2022	2023	2024
I	Årets overskud [før afdrag], gns. kr. pr. andels-m ²) (sidste 3 år]	-6	38	-176

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.324
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-282

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

		2022	2023	2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. m ²)	154	153	307
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	154	153	307

N	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
0	Realkreditlån, rentetilpasningslån uden renteloft og med fast løbetid	1.098.167	Ja	3	Apr. 26	16,75
	I alt	1.098.167				

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

		%
Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	100

		2022	2023	2024
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	34	43	24

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' total
Offentlig ejendomsvurdering	10.582
Valuarvurdering	
Anskaffelsessum (kostpris)	8.388
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	282
Regnskabsmæssig andelsværdi	7.778
Reserver uden for andelsværdi	271
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	518
Omkostninger i procent af omkostninger + finansielle poster + afdrag	%
Vedligeholdelsesomkostninger+ grøn omstilling	45
Øvrige omkostninger	49
Finansielle poster	0
Afdrag	6
	100
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	93

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	845.287	
	17.411.461	
Bogført egenkapital før andre reserver	16.440.534	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	0	
Bogført prioritetsgæld	1.082.660	1.082.660
Ejendommens beregnede kostpris	15.357.874	
Andelsforeningens samlede kvadratmeter	1.974,55	
Andelsværdi fordelt på kvadratmeter	7.778	
Seneste andelsværdi til sammenligning [generalforsamlingen 14. april 2024)	6.300	
Andelskronens værdi den 31. december 2024	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.

Egenkapital (andelens værdi)

Andel	Kvadratmeter	2024	2023	2022	2021
		6426	6300	6300	6176
1	113,49	729.287	714.987	714.987	700.914
2	105,49	677.879	664.587	664.587	651.506
3	88,86	571.014	559.818	559.818	548.799
4	105,75	679.550	666.225	666.225	653.112
5	88,86	571.014	559.818	559.818	548.799
6	88,86	571.014	559.818	559.818	548.799
7	88,86	571.014	559.818	559.818	548.799
8	96,59	620.687	608.517	608.517	596.540
9	105,75	679.550	666.225	666.225	653.112
10	105,75	679.550	666.225	666.225	653.112
11	88,86	571.014	559.818	559.818	548.799
12	88,86	571.014	559.818	559.818	548.799
13	112,31	721.704	707.553	707.553	693.627
14	112,31	721.704	707.553	707.553	693.627
15	112,31	721.704	707.553	707.553	693.627
16	95,14	611.370	599.382	599.382	587.585
17	89,81	577.119	565.803	565.803	554.667
18	92,25	592.799	581.175	581.175	569.736
19	104,37	670.682	657.531	657.531	644.589
20	89,81	577.119	565.803	565.803	554.667