



HR REVISION  
www.hrrevision.dk

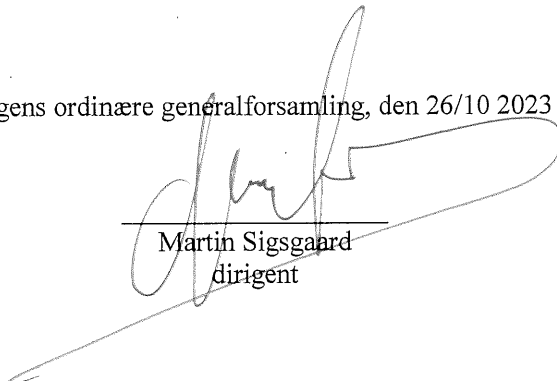
*Andelsboligforeningen Liljeparken  
Liljeparken 1-28  
2625 Vallensbæk*

*CVR-nummer: 17 78 21 77*

*ÅRSRAPPORT  
1. august 2022 - 31. juli 2023*

*(31. Regnskabsår)*

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 26/10 2023

  
Martin Sigsgaard  
dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Administratørerklæring .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	7
----------------------------	---

**Årsregnskab 1. august 2022 - 31. juli 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance, aktiver .....	12
Balance, passiver .....	13
Noter .....	14
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Liljeparken .....	22

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. august 2022 til 31. juli 2023 for Andelsboligforeningen Liljeparken.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. august 2022 til 31. juli 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 13. september 2023

**Bestyrelse**



Bo Skov  
Formand



Erik Jørgensen  
Erik Jørgensen



Lotte Odborg  
Lotte Odborg

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. august 2022 til 31. juli 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vallensbæk, den 13. september 2023



Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S - Advokat Martin Sigsgaard

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Liljeparken.

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Liljeparken for perioden 1. august 2022 - 31. juli 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. august 2022 - 31. juli 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

#### Fremhævelse af forhold ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederikssund, den 13. september 2023

**HR Revision - OK Revision ApS**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 28842562



Flemming Jensen

Registreret revisor

MNE nr.:mne12426

**Foreningen**

Andelsboligforeningen Liljeparken  
Liljeparken 1-28  
2625 Vallensbæk

CVR-nr: 17 78 21 77  
Stiftet: 29. august 1991  
Kommune: Vallensbæk  
Kundenr 2488  
Regnskabsår: 1. august - 31. juli

**Bestyrelse**

Bo Skov, formand  
Erik Jørgensen  
Lotte Odborg

**Administrator**

Advokaterne i Rosenborggade I/S - Advokat Martin Sigsgaard  
Rosenborggade 3  
1130 København K

**Revisor**

HR Revision - OK Revision ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Jernbanegade 23, 1  
3600 Frederikssund

## **GENERELT**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Liljeparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.



## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til den offentlige ejendomsvurdering på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige ejendomsværdi falder. I tilfælde hvor den offentlige ejendomsvurdering er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE  
1. AUGUST 2022 - 31. JULI 2023

	2022/23 Realiseret	2022/23 Budget (ej revideret)	2023/24 Budget (ej revideret)
Indtægter, andelshavere.....	1.474.674	1.474.600	1.474.600
1 Øvrige indtægter.....	43.621	27.800	30.300
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>1.518.295</b>	<b>1.502.400</b>	<b>1.504.900</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer.....	-197.924	-155.000	-243.400
3 Forbrugsafgifter.....	-8.212	-9.000	-9.000
4 Fælleshus.....	-32.794	-23.100	-31.200
5 Vedligeholdelse, løbende .....	-207.181	-237.000	-222.000
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-18.072	-120.000	-163.000
7 Administrationsomkostninger .....	-113.462	-109.500	-106.500
8 Øvrige foreningsomkostninger .....	-23.363	-28.000	-28.000
9 Afskrivninger m.v. ....	-6.324	-6.300	-6.300
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>-607.332</b>	<b>-687.900</b>	<b>-809.400</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>910.963</b>	<b>814.500</b>	<b>695.500</b>
10 Finansieringsomkostninger .....	-259.747	-259.000	-248.800
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>-259.747</b>	<b>-259.000</b>	<b>-248.800</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>651.216</b>	<b>555.500</b>	<b>446.700</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen .....	176.961	176.961	176.961
Anvendelse af hensættelser .....	-18.072	-120.000	-163.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....	480.396	480.396	486.148
Overført restandel af årets resultat .....	11.931	18.143	-53.409
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>651.216</b>	<b>555.500</b>	<b>446.700</b>

BALANCE PR. 31. JULI 2023  
 AKTIVER



	2022/23	2021/22
11 Ejendommen, matr.nr. 27 G, Vallensbæk .....	34.500.000	34.500.000
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	19.613	25.937
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>34.519.613</b>	<b>34.525.937</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>34.519.613</b>	<b>34.525.937</b>
Varmeregnskab .....	16.230	18.190
Periodeafgrænsningsposter .....	109.718	102.573
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>125.948</b>	<b>120.763</b>
13 <b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.136.053</b>	<b>940.311</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>1.262.001</b>	<b>1.061.074</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>35.781.614</b>	<b>35.587.011</b>

BALANCE PR. 31. JULI 2023  
PASSIVER

	2022/23	2021/22
Andelsindskud .....	4.306.190	4.306.190
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	12.430.923	12.430.923
Overført resultat m.v. ....	-1.272.875	-765.202
	<b>15.464.238</b>	<b>15.971.911</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom .....	5.000.000	4.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	294.280	131.251
<b>Andre reserver i alt .....</b>	<b>5.294.280</b>	<b>4.131.251</b>
<b>14 Egenkapital .....</b>	<b>20.758.518</b>	<b>20.103.162</b>
Andre hensatte forpligtelser .....	29.970	19.980
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>29.970</b>	<b>19.980</b>
15 Prioritetsgæld .....	14.402.795	14.888.943
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>14.402.795</b>	<b>14.888.943</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	486.148	480.396
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	43.141	33.724
Vandregnskab.....	34.270	27.349
17 Øvrig anden gæld .....	6.000	12.000
Periodeafgrænsningsposter.....	20.772	21.457
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>590.331</b>	<b>574.926</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>14.993.126</b>	<b>15.463.869</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>35.781.614</b>	<b>35.587.011</b>
18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Beregning af andelsværdi		
21 Likviditetsbudget		

NOTER

	2022/23 Realiseret	2022/23 Budget (ej revideret)	2023/24 Budget (ej revideret)
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyr.....	15.250	16.000	16.000
Udlejning fælleshus.....	19.971	8.000	8.000
Carporte forsikring og el .....	800	800	800
Gebyrer arbejdsweekend m.v. ....	5.500	3.000	5.500
Øvrige indtægter.....	2.100	0	0
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>43.621</b>	<b>27.800</b>	<b>30.300</b>
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat grundskyld .....	67.603	25.000	98.200
Ejendomsskat renovation m.v. ....	76.949	62.000	88.200
Forsikringer .....	53.372	68.000	57.000
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>197.924</b>	<b>155.000</b>	<b>243.400</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug .....	8.212	9.000	9.000
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>8.212</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
<b>4 Fælleshus</b>			
Kontrol af brandudstyr .....	1.664	1.600	1.700
Rengøringsmidler m.v. ....	4.739	3.000	5.000
Småanskaffelser .....	7.442	5.000	5.000
Kabel TV .....	3.969	2.500	4.000
Varme .....	8.732	10.000	9.000
Vand .....	1.345	1.000	1.500
Vedligeholdelse .....	4.903	0	5.000
<b>Fælleshus i alt .....</b>	<b>32.794</b>	<b>23.100</b>	<b>31.200</b>

NOTER

	2022/23 Realiseret	2022/23 Budget (ej revideret)	2023/24 Budget (ej revideret)
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Glatførebekæmpelse .....	47.500	50.000	50.000
Elektriker .....	698	5.000	5.000
Udendørsarealer, planter m.v. ....	1.106	0	0
Småanskaffelser .....	1.585	0	0
Tømrer og snedker .....	50.499	45.000	20.000
VVS .....	18.191	20.000	10.000
Diverse uforudsete udgifter .....	17.842	40.000	50.000
Service på havetraktor .....	0	3.500	3.500
Materialer til to fællesarbejdsdage .....	20.160	10.000	10.000
Ekstra tømninger, vask af containere ....	0	6.000	6.000
Elektronisk aflæsning af vandmåler .....	0	2.500	2.500
Havemand Inkl. klipning af hække .....	49.600	55.000	65.000
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt .....</b>	<b>207.181</b>	<b>237.000</b>	<b>222.000</b>
<b>6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Elpærer carporte .....	240	0	0
Thermo Energiruder .....	17.032	45.000	30.000
Heraf anvendt til forsikring og el .....	800	0	0
Opretning af fliser .....	0	25.000	25.000
VVS - Udskiftninger .....	0	30.000	30.000
Tømrer/Snedker - ad hoc udskriftning skillevæg altaner .....	0	0	30.000
Rensning af udsugningskanaler .....	0	20.000	22.000
Fugning af brusekabiner .....	0	0	26.000
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt .....</b>	<b>18.072</b>	<b>120.000</b>	<b>163.000</b>

## NOTER

	2022/23 Realiseret	2022/23 Budget (ej revideret)	2023/24 Budget (ej revideret)
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler/tryksager .....	2.402	2.000	2.500
IT-udgifter .....	2.928	6.000	0
Gebyrer bank m.v. ....	6.647	4.000	5.000
Administrationshonorar .....	75.085	73.000	77.000
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	21.000	21.000	22.000
Advokathonorar .....	5.400	0	0
Varmeregnskabshonorar .....	0	3.500	0
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>113.462</b>	<b>109.500</b>	<b>106.500</b>
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Telefongodtgørelse .....	4.000	4.000	4.000
Fællesmøder og generalforsamling .....	11.213	15.000	15.000
Gaver .....	2.378	3.000	3.000
ABF kontingent .....	5.772	6.000	6.000
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt .....</b>	<b>23.363</b>	<b>28.000</b>	<b>28.000</b>
<b>9 Afskrivninger m.v.</b>			
Afskrivninger .....	6.324	6.300	6.300
<b>Afskrivninger m.v. i alt .....</b>	<b>6.324</b>	<b>6.300</b>	<b>6.300</b>
<b>10 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter .....	3.435	2.000	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger .....	256.997	257.500	249.100
Periodiserede prioritetsrenter primo .....	-21.457	-21.500	-20.800
Periodiserede prioritetsrenter ultimo .....	20.772	21.000	20.500
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>259.747</b>	<b>259.000</b>	<b>248.800</b>



	2022/23	2021/22
<b>11 Ejendommen, matr.nr. 27 G, Vallensbæk</b>		
Kostpris, primo.....	22.069.077	22.069.077
Kostpris i alt	22.069.077	22.069.077
Opskrivninger, primo .....	12.430.923	12.430.923
Opskrivninger i alt	12.430.923	12.430.923
<b>Ejendommen, matr.nr. 27 G, Vallensbæk i alt .....</b>	<b>34.500.000</b>	<b>34.500.000</b>
<b>12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris, primo.....	63.233	63.233
Kostpris i alt	63.233	63.233
Af-/nedskrivninger, primo.....	-37.296	-30.972
Årets af-/nedskrivninger.....	-6.324	-6.324
Af-/nedskrivninger i alt	-43.620	-37.296
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt .....</b>	<b>19.613</b>	<b>25.937</b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Kasse .....	6.263	3.705
Arbejdernes Landsbank konto nr. 5328-0511795 .....	611.584	614.195
Danske Bank konto nr. 065-1192.....	509.230	311.248
Danske Bank konto nr. 4955-776297 .....	8.976	11.163
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.136.053</b>	<b>940.311</b>

	2022/23	2021/22
<b>14 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Saldo primo .....	4.306.190	4.306.190
	<b>4.306.190</b>	<b>4.306.190</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo .....	12.430.923	12.430.923
	<b>12.430.923</b>	<b>12.430.923</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo .....	-765.202	1.130.746
Overført til andre reserver .....	-1.000.000	-2.500.000
Betalte prioritetsafdrag .....	480.396	1.505.864
Kurstab låneomlægning m.v. ....	0	15.623
Rest årets resultat .....	11.931	-917.435
	<b>-1.272.875</b>	<b>-765.202</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>15.464.238</b>	<b>15.971.911</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo .....	4.000.000	1.500.000
Årets tilgang .....	1.000.000	2.500.000
	<b>5.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo .....	131.251	124.213
Reserveret til vedligeholdelse .....	181.101	184.442
Anvendt i årets løb .....	-18.072	-177.404
	<b>294.280</b>	<b>131.251</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>20.758.518</b>	<b>20.103.162</b>
<b>15 Prioritetsgæld</b>		
Jyske Kredit 1,1919% kontantlån restløbetid 26,17 år.....	14.888.943	15.369.339
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-486.148	-480.396
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>14.402.795</b>	<b>14.888.943</b>

	2022/23	2021/22
<b>16 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Leverandører af tjenesteydelser.....	6.612	6.054
Afsat ejendomsskat .....	15.529	7.170
Afsat revisor .....	21.000	20.500
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....</b>	<b>43.141</b>	<b>33.724</b>
<b>17 Øvrig anden gæld</b>		
Mellemregning administrator.....	6.000	12.000
<b>Øvrig anden gæld i alt.....</b>	<b>6.000</b>	<b>12.000</b>

**18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Der påhviler ikke foreningen kautions- eller garantiforpligtelser.

Foreningen har modtaget støtte fra Staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 4.022.968 jfr. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom, eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

**Ansvars- og besvigelsesforsikring**

Jævnfør forsikringsbetingelserne fra Alm. Brand udgør forsikringssummen for bestyrelsesansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand kr. 1.000.000 med fradrag af selvrisko på 10%, dog mindst kr. 5.000 af enhver erstatningsberettiget skade incl. omkostninger.

**19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter på 14.889 mio. er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er 34.500 mio.

Udover det ovenstående er der ingen andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

2022/23

2021/22

**20 Beregning af andelsværdi**

Andelsværdien opgjort efter bestemmelserne i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra c (kontantvurdering).

Beregningen af andelsværdierne fremkommer på følgende måde:

Egenkapital jfr. regnskab pr. 31. juli 2023	15.464.238	15.971.191
Prioritetsgæld, restgæld	14.888.943	15.369.339
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.136.848</u>	<u>-13.059.602</u>
<b>Reguleret egenkapital pr. 31. juli 2023</b>	<b><u>19.216.333</u></b>	<b><u>18.281.648</u></b>
Andelsindskud DKK	4.306.190	4.306.190
Værdi pr. andelskrone	4,4625	4,2455

2023/24

**21 Likviditetsbudget****Indbetalinger:**

Likvide beholdninger pr. 1. august 2023	1.136.053
Forventet resultat	446.700
Afskrivninger	6.300
Forventede indbetalinger antenneafgift	111.000
Forventede indbetalinger vandafgift	124.500
Forventede indbetalinger varmeafgift	187.900
Vandregnskab 2022/2023	16.230
Forudbetalte omkostninger og restancer	<u>109.718</u>

2.138.401**Udbetalinger:**

Vandregnskab 2022/2023	-34.270
Afsat revisorhonorar	-21.000
Afsat ejendomsskat	-15.229
Leverandører af tjenesteydelser	-6.612
Antenneafgift	-111.000
Forventede udgifter til vand	-124.500
Forventede udgifter til varme	-187.900
Afdrag prioritetsgæld	<u>-486.148</u>

-986.659**Forventet likviditet pr. 31. juli 2024****1.121.742**

Heraf øremærket til fremtidig vedligeholdelse:

Vedligeholdelseskonto pr. 1. august 2023	294.280
Reserveret 12% af boligafgiften	176.961
Forventet anvendelse	<u>-163.000</u>
Vedligeholdelseskonto pr. 31. juli 2024	<u>308.241</u>

\* Af ovenstående saldo udgør carporte kr. 44.024.

\* Af likvide beholdninger pr. 1. august 2023 kr. 1.136.053 udgør kr. 308.241 hensættelse til vedligeholdelse mv. på ejendommen.

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31. juli 2023			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. juli 2023			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. juli 2023			
Seneste regnskabsperiode		1. august 2022 - 31. juli 2023			
<b>B</b>		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	26	2.034		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Fælleshus	1	80		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	5	380		
B6	I alt	32	2.494		
<b>C</b>	Sæt kryds	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	1991			
D2	Ejendommens opførelsesår	1992			
<b>E</b>		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		34.500.000	13.833
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.294.280	2.123
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			15,35
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			725
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	250	237	261
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			9.448
K2	Gæld - omsætningsaktiver			6.751
K3	Teknisk andelsværdi			16.199

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	59	60	83
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	74	71	7
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	133	131	90
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			57
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	200	604	193



Nr.	Andelsbevis	Andelskronen iflg. regnskab pr. 1. Aug. 2022	Andel i overskud	Reservet til indbetaling af værdiforringelse af ejendom	Andel i kursregulering m.v.	Andelskronen pr. 31. juli 2023	Andel i overskud ifølge budget	Andelens forventede værdi pr. 31/7 2024
3	177.460	753.395	26.837	(41.210)	52.892	791.914	18.409	810.322
4	173.490	736.540	26.237	(40.289)	51.709	774.198	17.997	792.194
5	207.570	881.225	31.390	(48.203)	61.867	926.279	21.532	947.811
6	202.600	860.125	30.639	(47.049)	60.385	904.101	21.017	925.117
7	118.240	501.980	17.881	(27.458)	35.242	527.645	12.266	539.910
8	116.260	493.574	17.582	(26.998)	34.652	518.809	12.060	530.869
9	207.570	881.225	31.390	(48.203)	61.867	926.279	21.532	947.811
10	202.600	860.125	30.639	(47.049)	60.385	904.101	21.017	925.117
11	177.460	753.395	26.837	(41.210)	52.892	791.914	18.409	810.322
12	173.490	736.540	26.237	(40.289)	51.709	774.198	17.997	792.194
13	177.460	753.395	26.837	(41.210)	52.892	791.914	18.409	810.322
14	173.490	736.540	26.237	(40.289)	51.709	774.198	17.997	792.194
15	133.940	568.634	20.255	(31.104)	39.921	597.706	13.894	611.600
16	130.960	555.982	19.805	(30.412)	39.033	584.408	13.585	597.993
17	177.460	753.395	26.837	(41.210)	52.892	791.914	18.409	810.322
18	173.490	736.540	26.237	(40.289)	51.709	774.198	17.997	792.194
19	177.460	753.395	26.837	(41.210)	52.892	791.914	18.409	810.322
20	173.490	736.540	26.237	(40.289)	51.709	774.198	17.997	792.194
21	133.940	568.634	20.255	(31.104)	39.921	597.706	13.894	611.600
22	130.960	555.982	19.805	(30.412)	39.033	584.408	13.585	597.993
23	133.940	568.634	20.255	(31.104)	39.921	597.706	13.894	611.600
24	130.960	555.982	19.805	(30.412)	39.033	584.408	13.585	597.993
25	177.460	753.395	26.837	(41.210)	52.892	791.914	18.409	810.322
26	173.490	736.540	26.237	(40.289)	51.709	774.198	17.997	792.194
27	177.460	753.395	26.837	(41.210)	52.892	791.914	18.409	810.322
28	173.490	736.540	26.237	(40.289)	51.709	774.198	17.997	792.194
	4.306.190	18.281.648	651.216	(1.000.000)	2.554.651	19.216.333	446.700	19.663.033