

Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen

Årsrapport 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	11
Værdi af andelsbeviser	14
Anvendt regnskabspraksis	16
Budget (ej revideret)	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen

Beliggende:

Spangsbjærghaven 114-130, 132-142 og 148-174

Højvangshaven 75-131

6700 Esbjerg

(i alt 39 andelsboliger)

CVR-nr

30 88 10 95

Formål

Er at erhverve, opføre, og administrere
ejendommen matr. nr. 8 AF, Spangsbjerg, Jorder,
beliggende:

Spangsbjærghaven 114-130, 132-142 og 148-174

Højvangshaven 75-131

Bestyrelse

Lone Jepsen, formand

Lars Lundblad, bestyrelsesmedlem

Kim Franch, bestyrelsesmedlem

Conny Stenz Pedersen, kasserer

Agnethe Lennhart, bestyrelsesmedlem

Mark Feldberg, bestyrelsesmedlem

Pengeinstitut

Jyske Bank

Torvet 21

6700 Esbjerg

Revision

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. marts 2023

Bestyrelsen:



Lone Jepsen
Formand



Lars Lundblad
Bestyrelsesmedlem



Kim Franch
Bestyrelsesmedlem



Conny Stenz Pedersen
Næstformand



Agnethe Lennhart
Bestyrelsesmedlem



Mark Feldberg
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 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 revisors 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse sædvanlig praksis, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet - fortsat

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 virksomheden 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.

Esbjerg, den 14. marts 2023

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Lauridsen
Registreret revisor
mne4083

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2022 DKK	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021 DKK
	Indtægter			
	Boligaft	1.684.236	1.684.236	1.684.236
	Fællesudgifter	549.120	549.120	549.120
	Opsparing	154.140	154.140	154.140
	Gebyrer i forbindelse med salg	20.000	0	20.000
	Indtægter i alt	2.407.496	2.387.496	2.407.496
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	126.794	126.794	86.896
	Kontingent Ejerforeningen Vesterhøj	287.868	287.868	287.868
	Kontingent Ejerforeningen Sønderhøj	157.656	157.656	157.656
	Udskiftning varmevekslere - vedligeholdelseskonto	8.000	0	4.000
	Udskiftning af vinduer - vedligeholdelseskonto	0	0	154.140
	Reparation af låse + udskiftning af defekte vandmålere	2.330	2.000	4.338
	ABF, medlemskontingent	8.658	9.000	8.424
	Mødeudgifter GF og bestyrelse	10.441	10.000	6.994
	Kontorhold, printer, hjemmeside, porto, gebyrer m.v.	11.347	6.600	6.043
	Bestyrelsesudgifter	24.000	24.000	16.000
	PBS-opkrævningservice	4.364	4.000	3.917
	Administrationshonorar	31.000	31.000	31.000
	Revisorassistance, regnskab	23.875	28.000	23.625
	Revisorassistance, deltagelse generalforsamling	3.250	3.000	3.125
	Ekstraordinær rådgivning hvidvask og tvangsauktion	8.125	0	3.000
	Revisorassistance, handler	21.500	0	22.250
	Omkostninger i alt	729.208	689.918	819.276
	Resultat før finansielle poster	1.678.288	1.697.578	1.588.220
	Prioritetsrenter og bidrag	-639.986	-639.986	-649.444
	Indekspantebreve - renter	-201.764	-201.941	-204.642
	Indeksregulering kreditforeningslån	-402.216	-402.216	-262
	Indeksregulering pantebreve	-126.609	-126.609	-82
	Renter, pengeinstitut	-5.026	-7.000	-6.184
	Finansielle poster netto	-1.375.601	-1.377.752	-860.614
	Årets resultat	302.687	319.826	727.606
	Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte afdrag kreditforeningslån	561.733	561.733	543.769
	Betalte afdrag pantebreve	176.913	177.105	171.410
	Indeksregulering kreditforeningslån tilbageført	-402.216	-402.216	-262
	Indeksregulering af pantebreve tilbageført	-126.609	-126.609	-82
	Overført vedligeholdelseskonto	8.345	0	-4.000
	Overført restandel af årets resultat	84.521	109.813	16.771
	Disponeret i alt	302.687	319.826	727.606

Note	Balance, aktiver	2022 DKK	2021 DKK
1	39 stk. andelsboliger - anskaffelsessum	27.644.002	27.644.002
	Anlægsaktiver	27.644.002	27.644.002
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	3.383	0
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj	7.633	0
	Tilgodehavende	11.016	0
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1291025	379.063	466.122
	Kassebeholdning	2.828	1.690
	Likvide beholdninger	381.891	467.812
	Omsætningsaktiver	392.907	467.812
	Aktiver	28.036.909	28.111.814

Note	Balance, passiver	2022 DKK	2021 DKK
	Andelsindskud	5.201.402	5.201.402
	Opsparede afdrag	5.612.685	5.402.864
	Overført resultat m.v.	787.755	703.234
		11.601.842	11.307.500
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	20.000	11.655
	Egenkapital	11.621.842	11.319.155
2	Prioritetsgæld Realkredit Danmark - indeksslån	12.257.776	12.417.293
2	Indekspantebreve	3.864.325	3.914.629
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS	9.230	9.230
	Pantebrevsydelser	190.423	0
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	1.841	1.841
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	0	50.710
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj	0	95.626
	Uafsluttet handel	20.000	246.962
	Mellemregning vand og varme	15.000	15.000
	For meget indbetalt husleje	0	5.791
	Revisorassistance	22.125	22.125
	Anden gæld	34.347	13.452
	Gældsforpligtelser	16.415.067	16.792.659
	Passiver	28.036.909	28.111.814
3	Sikkerhedsstillelser		
4	Eventualforpligtelser m.m.		
5	Nøgletalsoplysninger		

Egenkapitalopgørelse			2022 DKK	2021 DKK
Andelsindskud				
Indskuddet hidrører fra 39 stk. andelshavere:				
Spangsbjerghaven	m²	Ejerlejlighedsnr.		
Lnr. 1, Spangsbjerghaven 114	71	1	147.808	147.808
Lnr. 6, Spangsbjerghaven 122, 1. th.	71	23	147.808	147.808
Lnr. 7, Spangsbjerghaven 124, stuen	61	11	126.990	126.990
Lnr. 9, Spangsbjerghaven 132, stuen	86	12	179.034	179.034
Lnr. 10, Spangsbjerghaven 134, 1. th	86	25	179.034	179.034
Lnr. 11, Spangsbjerghaven 136, stuen	58	13	120.744	120.744
Lnr. 15, Spangsbjerghaven 142	68	15	141.562	141.562
Lnr. 17, Spangsbjerghaven 148, stuen	68	17	141.562	141.562
Lnr. 20, Spangsbjerghaven 150, 1. tv.	66	30	137.400	137.400
Lnr. 22, Spangsbjerghaven 156, 1. th	58	31	120.744	120.744
Lnr. 25, Spangsbjerghaven 162, stuen	55	20	114.500	114.500
Lnr. 27, Spangsbjerghaven 164	61	21	126.990	126.990
Lnr. 28, Spangsbjerghaven 166, 1. th	70	33	145.726	145.726
Lnr. 30, Spangsbjerghaven 166, 1. tv.	71	34	147.808	147.808
Højvangshaven				
Lnr. 37, Højvangshaven 77, 1. tv.	71	19	141.372	141.372
Lnr. 38, Højvangshaven 79	65	2	129.426	129.426
Lnr. 40, Højvangshaven 81, stuen	65	3	129.426	129.426
Lnr. 41, Højvangshaven 83, 1. tv	65	21	129.426	129.426
Lnr. 42, Højvangshaven 85	61	4	121.460	121.460
Lnr. 43, Højvangshaven 83, 1. th.	69	22	137.390	137.390
Lnr. 44, Højvangshaven 87, stuen	64	5	127.434	127.434
Lnr. 45, Højvangshaven 87, 1.	63	23	125.444	125.444
Lnr. 47, Højvangshaven 93, 1. tv.	83	24	165.266	165.266
Lnr. 49, Højvangshaven 93, 1. th.	58	25	115.488	115.488
Lnr. 50, Højvangshaven 97, stuen	60	8	119.470	119.470
Lnr. 51, Højvangshaven 99, 1. tv.	60	26	119.470	119.470
Lnr. 53, Højvangshaven 99, 1. th	61	27	121.460	121.460
Lnr. 54, Højvangshaven 107, stuen	61	10	121.460	121.460
Lnr. 55, Højvangshaven 109, 1. tv.	61	28	121.460	121.460
Lnr. 56, Højvangshaven 111, stuen	60	11	119.470	119.470
Lnr. 57, Højvangshaven 109, 1. th	60	29	119.470	119.470
Lnr. 58, Højvangshaven 113, stuen	58	12	115.488	115.488
Lnr. 59, Højvangshaven 115, 1. tv.	58	30	115.488	115.488
Lnr. 60, Højvangshaven 117, stuen	83	13	165.266	165.266
Lnr. 63, Højvangshaven 119, 1. sal	63	32	125.444	125.444
Lnr. 65, Højvangshaven 125, 1. tv.	69	33	137.390	137.390
Lnr. 66, Højvangshaven 127, stuen	65	16	129.426	129.426
Lnr. 67, Højvangshaven 125, 1. th	65	34	129.426	129.426
Lnr. 71, Højvangshaven 131, 1. th	71	36	141.372	141.372
			5.201.402	5.201.402

	2022 DKK	2021 DKK
Egenkapitalopgørelse, fortsat		
Opsparede afdrag		
Opsparede afdrag primo	5.402.864	4.688.029
Årets afdrag	738.646	715.179
	6.141.510	5.403.208
Årets indeksering	-528.825	-344
	5.612.685	5.402.864
Overført resultat m.v.		
Overført resultat primo	703.234	686.463
Overført restandel af årets resultat	84.521	16.771
	787.755	703.234
Reserveret til udskiftning af vinduer		
Saldo primo	0	0
Årets indbetalinger	154.140	154.140
Indbetaling 1/11 - 31/12	-154.140	-154.140
Anvendt til vinduesudskiftning	0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	11.655	15.655
Overført ifølge overskudsdisponering	16.345	0
VVS, tilskud ny varmtvandsveksler SPH 162	-4.000	0
VVS, tilskud ny varmtvandsveksler HH 93 1 tv.	-4.000	0
VVS, tilskud ny varmtvandsveksler HH 125 1 th	0	-4.000
	20.000	11.655
Egenkapital i alt	11.621.842	11.319.155

Noter	2022 DKK	2021 DKK
1 Ejendom		
Ejendommen er værdiansat til anskaffelsessum	27.274.214	27.274.214
Forbedringer 2021, andel af vinduesudskiftning ca. 17%	369.788	369.788
	27.644.002	27.644.002
Ejendomsvurdering	14.530.000	14.530.000
2 Prioritetsgæld		
Andelsboligerne er finansieret dels ved overtagelse af eksisterende indeksslån fra Realkredit Danmark, dels nye indeksslån udstedt af sælgers selskaber.		
Ydelserne på indeksslåne reguleres i takt med inflationen.		
Restgælden indekseres i takt med inflationen.		
Den årlige renteprocent udgør 4,3268%.		
De udstedte indekspantebreve er på samme vilkår og med samme løbetid som lånene hos Realkredit Danmark.		
Realkredit Danmark		
Restgæld primo	12.417.293	12.960.800
Afdrag	-561.733	-543.769
	11.855.560	12.417.031
Indeksregulering	402.216	262
Restgæld ultimo	12.257.776	12.417.293
Skattemæssig kursværdi udgør	21.581.351	21.995.382
Restløbetid ca.	19 år	20 år
2 Indekspantebreve		
Restgæld primo	3.914.629	4.085.957
Afdrag	-176.913	-171.410
	3.737.716	3.914.547
Indeksregulering	126.609	82
Restgæld ultimo	3.864.325	3.914.629
Skattemæssig kursværdi, ikke oplyst		
Restløbetid ca.	19 år	20 år
3 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for ydet lån, har Realkredit Danmark pant i ejerlejlighederne.		
Til sikkerhed for ydet lån, har Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Ejendomsselskabet Højvangshaven og Jydsk Byggeteknik ApS pant i ejerlejlighederne.		
Til sikkerhed for eventuel gæld til Ejerforeningerne Sønderhøj og Vesterhøj, er der tinglyst et pantebrev i hver ejerlejlighed med kr. 15.000.		
4 Eventualforpligtelser m.m.		
Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		
Foreningen er stiftet som en ustøttet forening.		

Noter

5 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør iflg. BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (m ²)
B1 Andelsboliger	39	2.589
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6 i alt	39	2.589

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

D1 Foreningen er stiftet i: 2004

D2 Ejendommen er opført i: 1991

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Hvilket vurderingsprincip benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X		

	kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.644.002	10.677
F3 Generalforsamlingsbestemt reserve	20.000	8
F4 Reserver i % af ejendomsværdi		0%

Noter

5 Nøgletal, fortsat

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

	kr. pr. andels-m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	922
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	kr.
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	4.481
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² .	6.189
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	10.670

	2020 kr.	2021 kr.	2022 kr.
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	220	281	117

M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ² .	2	3	4
M2 Vedligeholdelse og renovering mv. pr. andels-m ² .	0	0	0
Vedligeholdelse i alt pr. andels-m²	2	3	4

Finansielle forhold og afdrag

R Årets afdrag pr. andels-m ²	273	276	285
---	-----	-----	-----

P Friværdi (gældsforp. sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør:	41%
--	-----

Værdi af andelsbeviser

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til den indekserede pantebrevsrestgæld.

Metode 2 – "Valuarvurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Idet der ikke inden for de seneste 18 måneder er foretaget en vurdering af ejendommen af en ejendomsmægler (valuar) kan denne metode ikke anvendes af foreningen.

Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Værdiansættelsen er opgjort efter metode 1 – anskaffelsespris.

Egenkapital jf. regnskab	11.621.842
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-20.000
Værdi af andelsbeviser i alt	11.601.842

Værdi af andelsbeviser

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Spangsbjerghaven

Lnr. 1, Spangsbjerghaven 114
 Lnr. 6, Spangsbjerghaven 122, 1. th.
 Lnr. 7, Spangsbjerghaven 124, stuen
 Lnr. 9, Spangsbjerghaven 132, stuen
 Lnr. 10, Spangsbjerghaven 134, 1. th
 Lnr. 11, Spangsbjerghaven 136, stuen
 Lnr. 15, Spangsbjerghaven 142, stuen
 Lnr. 17, Spangsbjerghaven 148, stuen
 Lnr. 20, Spangsbjerghaven 150, 1. tv.
 Lnr. 22, Spangsbjerghaven 156, 1. th
 Lnr. 25, Spangsbjerghaven 162, stuen
 Lnr. 27, Spangsbjerghaven 164
 Lnr. 28, Spangsbjerghaven 166, 1. th
 Lnr. 30, Spangsbjerghaven 166, 1. tv.

Type m ²	Ejerlejlighedsnr.	Oprindelig andelsbevis kr.	Værdi andels- bevis
71	1	147.808	329.689
71	23	147.808	329.689
61	11	126.990	283.254
86	12	179.034	399.339
86	25	179.034	399.339
58	13	120.744	269.322
68	15	141.562	315.757
68	17	141.562	315.757
66	30	137.400	306.474
58	31	120.744	269.322
55	20	114.500	255.395
61	21	126.990	283.254
70	33	145.726	325.045
71	34	147.808	329.689

Højvangshaven

Lnr. 37, Højvangshaven 77, 1. tv.
 Lnr. 38, Højvangshaven 79
 Lnr. 40, Højvangshaven 81, stuen
 Lnr. 41, Højvangshaven 83, 1. tv
 Lnr. 42, Højvangshaven 85, stuen
 Lnr. 43, Højvangshaven 83, 1. th.
 Lnr. 44, Højvangshaven 87, stuen
 Lnr. 45, Højvangshaven 87, 1.
 Lnr. 47, Højvangshaven 93, 1. tv.
 Lnr. 49, Højvangshaven 93, 1. th.
 Lnr. 50, Højvangshaven 97, stuen
 Lnr. 51, Højvangshaven 99, 1. tv.
 Lnr. 53, Højvangshaven 99, 1. th
 Lnr. 54, Højvangshaven 107, stuen
 Lnr. 55, Højvangshaven 109, 1. tv.
 Lnr. 56, Højvangshaven 111, stuen
 Lnr. 57, Højvangshaven 109, 1. th
 Lnr. 58, Højvangshaven 113, stuen
 Lnr. 59, Højvangshaven 115, 1. tv.
 Lnr. 60, Højvangshaven 117, stuen
 Lnr. 63, Højvangshaven 119, 1. sal
 Lnr. 65, Højvangshaven 125, 1. tv.
 Lnr. 66, Højvangshaven 127, stuen
 Lnr. 67, Højvangshaven 125, 1. th
 Lnr. 71, Højvangshaven 131, 1. th

71	19	141.372	315.333
65	2	129.426	288.688
65	3	129.426	288.688
65	21	129.426	288.688
61	4	121.460	270.919
69	22	137.390	306.451
64	5	127.434	284.244
63	23	125.444	279.806
83	24	165.266	368.629
58	25	115.488	257.599
60	8	119.470	266.480
60	26	119.470	266.480
61	27	121.460	270.919
61	10	121.460	270.919
61	28	121.460	270.919
60	11	119.470	266.480
60	29	119.470	266.480
58	12	115.488	257.599
58	30	115.488	257.599
83	13	165.266	368.629
63	32	125.444	279.806
69	33	137.390	306.451
65	16	129.426	288.688
65	34	129.426	288.688
71	36	141.372	315.333

I alt

2.569

5.201.402

11.601.842

Andelskronekurs

223,05

Ovenstående er maksimumspris ved salg af andelsbevis, gældende indtil næste års generalforsamling.
 Herudover kan værdien af individuelle afholdte forbedringsudgifter tillægges salgssummen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 samlede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse fra Indenrigs- og boligministeriet krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede 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.

Øvrige indtægter fra salgsgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at de modtages. 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 og pantebreve, indeksregulering af restgælden vedrørende samme indekslån samt renter af bankindestående.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver. Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom ligeledes til kostpris + værdien af forbedringer. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Akkumulerede afdrag" viser de samlede nettoafdrag på foreningens prioritetsgæld.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til juridisk assistance m.m. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensættelse til fremtidig udvendig vedligeholdelse sker i de 2 ejerforeninger "Sønderhøj" og Vesterhøj"

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld og pantebrevsrestgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til den indekserede restgæld ultimo regnskabsåret.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

NØGLEOPLYSNINGER

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt note. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Budget (ej revideret)	Budget 2023 DKK	Regnskab 2022 DKK	Budget 2022 DKK
Fællesudgifter			
Ejerforeningskontingent, Sønderhøj	89.256	89.256	89.256
Ejerforeningskontingent, Vesterhøj	171.300	171.300	171.300
Opsparing til vedligeholdelse E/F Sønderhøj 1 kr./6kr.	11.400	68.400	68.400
Opsparing til vedligeholdelse E/F Vesterhøj 1 kr./6 kr.	19.428	116.568	116.568
Grundskyld	126.852	126.794	126.794
Administrationshonorar	32.000	31.000	31.000
Revisorassistance	30.000	32.000	28.000
ABF, medlemskontingent og kursus	9.000	8.658	9.000
PBS-opkrævningsservice	6.000	4.364	4.000
Kontorhold, hjemmeside, gebyrer m.m.	7.000	11.347	6.600
Bestyrelsesudgifter	24.000	24.000	24.000
Diverse udgifter	6.000	5.580	5.000
Mødeudgifter	12.000	10.441	10.000
	544.236	699.708	689.918
Renteudgifter	0	5.026	7.000
Beregnede fællesudgifter i alt	544.236	704.734	696.918
 A'conto opkrævning - fællesudgifter:			
1/1 - 30/6, nuværende fællesudgifter	274.538	274.538	274.538
1/7 - 31/12, fællesudgifter	274.538	274.538	274.538
Ekstra opsparing til vinduer, 5 kr. pr. kvm.	0	154.140	154.140
A'conto opkrævede fællesudgifter i alt	549.076	703.216	703.216
 Overskud	4.840	-1.518	6.298
 Terminsbetalinger			
Ifølge meddelelse fra Realkredit Danmark:			
Ydelse 30/6	631.486	597.503	597.503
Ydelse 31/12	648.807	604.216	604.216
Ifølge meddelelse fra indekspantebreve:			
Ydelse 30/6	199.082	188.369	188.369
Ydelse 31/12	204.543	190.308	190.485
I alt	1.683.918	1.580.396	1.580.573
 A'conto opkrævning - fællesudgifter:			
1/1 - 30/6, nuværende boligafgift	842.118	842.118	842.118
1/7 - 31/12, nuværende boligafgift	842.118	842.118	842.118
A'conto opkrævede fællesudgifter i alt	1.684.236	1.684.236	1.684.236
 Overskud	318	103.840	103.663
 Samlet overskud	5.158	102.322	109.961

Bestyrelsen foreslår uændret husleje foreløbig frem til 31/12 2023.

Budget (ej revideret)**Månedlige indbetalinger fra 1/1 2023**

	Huslejeafgift		Fællesudgifter og vedligehold.		A'conto vand og varme		I alt	
	Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny
Spangsbjerghaven								
Lnr. 1, Spangsbjerghaven 114	3.879	3.879	1.265	1.265	798	798	5.942	5.942
Lnr. 6, Spangsbjerghaven 122, 1. th.	3.879	3.879	1.265	1.265	678	678	5.822	5.822
Lnr. 7, Spangsbjerghaven 124, stuen	3.333	3.333	1.087	1.087	604	604	5.024	5.024
Lnr. 9, Spangsbjerghaven 132, stuen	4.698	4.698	1.531	1.531	851	851	7.080	7.080
Lnr. 10, Spangsbjerghaven 134, 1. th	4.698	4.698	1.531	1.531	710	710	6.939	6.939
Lnr. 11, Spangsbjerghaven 136, stuen	3.170	3.170	1.033	1.033	604	604	4.807	4.807
Lnr. 15, Spangsbjerghaven 142	3.717	3.717	1.211	1.211	1.077	1.077	6.005	6.005
Lnr. 17, Spangsbjerghaven 148, stuen	3.717	3.717	1.211	1.211	827	827	5.755	5.755
Lnr. 20, Spangsbjerghaven 150, 1. tv.	3.607	3.607	1.176	1.176	678	678	5.461	5.461
Lnr. 22, Spangsbjerghaven 156, 1. th	3.170	3.170	1.033	1.033	534	534	4.737	4.737
Lnr. 25, Spangsbjerghaven 162, stuen	3.006	3.006	979	979	684	684	4.669	4.669
Lnr. 27, Spangsbjerghaven 164	3.333	3.333	1.087	1.087	604	604	5.024	5.024
Lnr. 28, Spangsbjerghaven 166, 1. th	3.824	3.824	1.247	1.247	678	678	5.749	5.749
Lnr. 30, Spangsbjerghaven 166, 1. tv.	3.879	3.879	1.265	1.265	678	678	5.822	5.822
Højvangshaven								
Lnr. 37, Højvangshaven 77, 1. tv.	3.879	3.879	1.265	1.265	692	692	5.836	5.836
Lnr. 38, Højvangshaven 79	3.550	3.550	1.158	1.158	602	602	5.310	5.310
Lnr. 40, Højvangshaven 81, stuen	3.550	3.550	1.158	1.158	602	602	5.310	5.310
Lnr. 41, Højvangshaven 83, 1. tv	3.550	3.550	1.158	1.158	602	602	5.310	5.310
Lnr. 42, Højvangshaven 85	3.333	3.333	1.087	1.087	602	602	5.022	5.022
Lnr. 43, Højvangshaven 83, 1. th.	3.770	3.770	1.229	1.229	602	602	5.601	5.601
Lnr. 44, Højvangshaven 87, stuen	3.498	3.498	1.140	1.140	602	602	5.240	5.240
Lnr. 45, Højvangshaven 87, 1.	3.442	3.442	1.122	1.122	602	602	5.166	5.166
Lnr. 47, Højvangshaven 93, 1. tv.	4.534	4.534	1.477	1.477	827	827	6.838	6.838
Lnr. 49, Højvangshaven 93, 1. th.	3.167	3.167	1.033	1.033	548	548	4.748	4.748
Lnr. 50, Højvangshaven 97, stuen	3.278	3.278	1.069	1.069	602	602	4.949	4.949
Lnr. 51, Højvangshaven 99, 1. tv.	3.278	3.278	1.069	1.069	602	602	4.949	4.949
Lnr. 53, Højvangshaven 99, 1. th	3.333	3.333	1.087	1.087	602	602	5.022	5.022
Lnr. 54, Højvangshaven 107, stuen	3.333	3.333	1.087	1.087	602	602	5.022	5.022
Lnr. 55, Højvangshaven 109, 1. tv.	3.333	3.333	1.087	1.087	602	602	5.022	5.022
Lnr. 56, Højvangshaven 111, stuen	3.278	3.278	1.069	1.069	602	602	4.949	4.949
Lnr. 57, Højvangshaven 109, 1. th	3.278	3.278	1.069	1.069	602	602	4.949	4.949
Lnr. 58, Højvangshaven 113, stuen	3.167	3.167	1.033	1.033	298	298	4.498	4.498
Lnr. 59, Højvangshaven 115, 1. tv.	3.167	3.167	1.033	1.033	600	600	4.800	4.800
Lnr. 60, Højvangshaven 117, stuen	4.534	4.534	1.477	1.477	827	827	6.838	6.838
Lnr. 63, Højvangshaven 119, 1. sal	3.442	3.442	1.122	1.122	602	602	5.166	5.166
Lnr. 65, Højvangshaven 125, 1. tv.	3.770	3.770	1.229	1.229	702	702	5.701	5.701
Lnr. 66, Højvangshaven 127, stuen	3.550	3.550	1.158	1.158	602	602	5.310	5.310
Lnr. 67, Højvangshaven 125, 1. th	3.550	3.550	1.158	1.158	602	602	5.310	5.310
Lnr. 71, Højvangshaven 131, 1. th	3.879	3.879	1.265	1.265	692	692	5.836	5.836
	140.353	140.353	45.760	45.760	25.425	25.425	211.538	211.538

Beløbene Gl. er de indtil 31/12 2022 gældende indbetalinger.

Bestyrelsen foreslår uændret husleje det kommende år.

Grovberegnet likviditetsoverslag for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen for 2023 (ej revideret)													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	I alt
Boligaft	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	1.684.236
Fællesudgifter	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	549.120
Vand og varme	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	305.100
Indtægter i alt	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	211.538	2.538.456
Realkredit Danmark						631.486						648.807	1.280.293
Indeksantebreve						199.082						204.543	403.625
Aconto vand og varme	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	25.425	305.100
Ejerforeningskontingent Vesterhøj	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	171.300
Ejerforeningskontingent Sønderhøj	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	89.256
Opsparing tilvedligeholdelse Vesterhøj	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	19.428
Opsparing tilvedligeholdelse Sønderhøj	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	11.400
Grundskyld	63.426						63.426						126.852
Administrationshonorar			8.000			8.000			8.000			8.000	32.000
Revisorhonorar					30.000								30.000
ABF-kontingent og kursus										9.000			9.000
PBS-opkrævningservice	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000
Mødeudgifter				6.000								6.000	12.000
Bestyrelsesudgifter						12.000						12.000	24.000
Kontorhold, hjemmeside, gebyrer m.m.	550	550	550	550	550	950	550	550	550	550	550	550	7.000
Diverse udgifter				4.000				1.000			1.000		6.000
Gæld pr. 1/1	190.423	20.000	34.347	-11.016	15.000								248.754
Udbetalinger i alt	304.606	70.757	93.104	49.741	95.757	901.725	114.183	51.757	58.757	59.757	51.757	930.107	2.782.008
Månedens likviditets over-/underskud	-93.068	140.781	118.434	161.797	115.781	-690.187	97.355	159.781	152.781	151.781	159.781	-718.569	-243.552
Saldo ultimo	285.995	426.776	545.210	707.007	822.788	132.601	229.956	389.737	542.518	694.299	854.080	135.511	
Saldo pengeinstitut 1/1	379.063												