

Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen

Årsrapport 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10/4 2024

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:

Spangsbjerghaven 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:

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

Højvangshaven 75-131

Bestyrelse

Lone Jepsen, formand

Lars Lundblad, bestyrelsesmedlem

Kell Harling Knudsen, bestyrelsesmedlem

Palle Meinert, bestyrelsesmedlem

Mark Feldberg, kasserer

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.

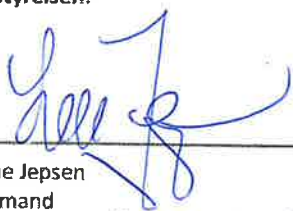
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 19. februar 2024

Bestyrelsen:



Lone Jepsen
Formand



Lars Lundblad
Bestyrelsesmedlem



Kell Harling Knudsen
Bestyrelsesmedlem



Palle Meinert
Bestyrelsesmedlem



Mark Feldberg
Kasserer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 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 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.

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 19. februar 2024

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695


Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
	Indtægter			
	Boligaft	1.684.236	1.684.236	1.684.236
	Fællesudgifter	549.120	549.120	549.120
	Vedligeholdelseskonto	53.949	53.949	154.140
	Gebyrer i forbindelse med salg	19.000	0	20.000
	Øvrige indtægter	13.452	0	0
	Indtægter i alt	2.319.757	2.287.305	2.407.496
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	126.842	126.852	126.794
	Kontingent Ejerforeningen Vesterhøj	190.728	190.728	287.868
	Kontingent Ejerforeningen Sønderhøj	100.656	100.656	157.656
	Udskiftning varmevekslere - vedligeholdelseskonto	0	0	8.000
	Reparation af låse + udskiftning af defekte vandmålere	0	0	2.330
	ABF, medlemskontingent	9.048	9.000	8.658
	Bestyrelsesansvar - og besvigelsesforsikring	1.059	0	0
	Mødeudgifter GF og bestyrelse	8.107	12.000	10.441
	Kontorhold, printer, gaver, hjemmeside, porto, gebyrer m.v.	6.470	7.000	11.347
	Bestyrelsesudgifter	23.467	24.000	24.000
	PBS-opkrævningservice	5.585	6.000	4.364
	Administrationshonorar	32.000	32.000	31.000
	Revisorassistance, regnskab	25.875	30.000	23.875
	Revisorassistance, deltagelse generalforsamling	3.250	3.000	3.250
	Ekstraordinær rådgivning hvidvask og tvangsauktion	10.250	3.000	8.125
	Revisorassistance, handler	17.500	0	21.500
	Omkostninger i alt	560.837	544.236	729.208
	Resultat før finansielle poster	1.758.920	1.743.069	1.678.288
	Prioritetsrenter og bidrag	-666.093	-666.093	-639.986
	Indekspantebreve - renter	-209.862	-209.862	-201.764
	Indeksregulering kreditforeningslån	-1.100.558	-1.100.558	-402.216
	Indeksregulering pantebreve	-346.956	-346.956	-126.609
	Renter, pengeinstitut	198	0	-5.026
	Finansielle poster netto	-2.323.271	-2.323.469	-1.375.601
	Årets resultat	-564.351	-580.400	302.687
	Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte afdrag kreditforeningslån	614.201	614.201	561.733
	Betalte afdrag pantebreve	193.629	193.629	176.913
	Indeksregulering kreditforeningslån tilbageført	-1.100.558	-1.100.558	-402.216
	Indeksregulering af pantebreve tilbageført	-346.956	-346.956	-126.609
	Overført vedligeholdelseskonto	53.949	53.949	8.345
	Overført restandel af årets resultat	21.384	5.335	84.521
	Disponeret i alt	-564.351	-580.400	302.687

Note	Balance, aktiver	2023 DKK	2022 DKK
1	39 stk. andelsboliger - anskaffelsessum	27.644.002	27.644.002
	Anlægsaktiver	27.644.002	27.644.002
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	61.504	3.383
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj	103.740	7.633
	Tilgodehavende	165.244	11.016
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1291025	100.592	379.063
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1065551	5.467	0
	Kassebeholdning	542	2.828
	Likvide beholdninger	106.601	381.891
	Omsætningsaktiver	271.845	392.907
	Aktiver	27.915.847	28.036.909

Note	Balance, passiver	2023 DKK	2022 DKK
	Andelsindskud	5.201.402	5.201.402
	Opsparede afdrag	4.973.001	5.612.685
	Overført resultat m.v.	809.139	787.755
		10.983.542	11.601.842
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	73.949	20.000
	Egenkapital	11.057.491	11.621.842
2	Prioritetsgæld Realkredit Danmark - indeksslån	12.108.175	11.643.575
2	Indekspantebreve	3.817.163	3.670.696
	Langfristet gæld i alt	15.925.338	15.314.271
2	Kortfristet andel af langfristet gæld - Realkredit Danmark - indeksslån	635.958	614.201
2	Kortfristet andel af langfristet gæld - Indekspantebreve	200.489	193.629
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS	9.230	9.230
	Pantebrevsydelser	0	190.423
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	1.841	1.841
	Uafsluttet handel	20.000	20.000
	Mellemregning vand og varme	12.000	15.000
	Revisorassistance	23.750	22.125
	Anden gæld	29.750	34.347
	Kortfristet gæld i alt	933.018	1.100.796
	Gæld i alt	16.858.356	16.415.067
	Passiver	27.915.847	28.036.909
3	Sikkerhedsstillelser		
4	Eventualforpligtelser m.m.		
5	Nøgletalsoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

2023
DKK2022
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

	2023 DKK	2022 DKK
Egenkapitalopgørelse, fortsat		
Opsparede afdrag		
Opsparede afdrag primo	5.612.685	5.402.864
Årets afdrag	807.830	738.646
	6.420.515	6.141.510
Årets indeksering	-1.447.514	-528.825
	4.973.001	5.612.685
Overført resultat m.v.		
Overført resultat primo	787.755	703.234
Overført restandel af årets resultat	21.384	84.521
	809.139	787.755
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	20.000	11.655
Årets indbetalinger kr. 3 pr. kvm. fra den 1/6 2023	53.949	16.345
VVS, tilskud ny varmtvandsveksler SPH 162	0	-4.000
VVS, tilskud ny varmtvandsveksler HH 93 1 tv.	0	-4.000
	73.949	20.000
Egenkapital i alt	11.057.491	11.621.842

Noter	2023 DKK	2022 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 låne hos Realkredit Danmark.		
Realkredit Danmark		
Restgæld primo	12.257.776	12.417.293
Afdrag	-614.201	-561.733
	11.643.575	11.855.560
Indeksregulering	1.100.558	402.216
Restgæld ultimo	12.744.133	12.257.776
Andel af gæld der forfalder indenfor 1 år	635.958	614.201
Skattemæssig kursværdi udgør	22.298.993	21.581.351
Restløbetid ca.	18 år	19 år
2 Indekspantebreve		
Restgæld primo	3.864.325	3.914.629
Afdrag	-193.629	-176.913
	3.670.696	3.737.716
Indeksregulering	346.956	126.609
Restgæld ultimo	4.017.652	3.864.325
Andel af gæld der forfalder indenfor 1 år	200.489	193.629
Skattemæssig kursværdi, ikke oplyst		
Restløbetid ca.	18 år	19 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 Jysk 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.		
Bestyrelsesansvarsforsikring		
Forsikringssummen pr. skade udgør max. kr. 2.000.000. Selvrisko 10%, dog max kr. 2.500.		

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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal 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	73.949	29
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	898
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	kr.
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	4.242
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² .	6.407
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	10.649

	2021 kr.	2022 kr.	2023 kr.
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	281	117	-218

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

Finansielle forhold og afdrag

R Årets afdrag pr. andels-m ²	276	285	312
---	-----	-----	-----

P Friværdi (gældsforp. sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør:		39%
--	--	-----

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	11.057.491
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-73.949
Værdi af andelsbeviser i alt	<u>10.983.542</u>

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	312.119
71	23	147.808	312.119
61	11	126.990	268.158
86	12	179.034	378.057
86	25	179.034	378.057
58	13	120.744	254.969
68	15	141.562	298.929
68	17	141.562	298.929
66	30	137.400	290.141
58	31	120.744	254.969
55	20	114.500	241.784
61	21	126.990	268.158
70	33	145.726	307.722
71	34	147.808	312.119

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	298.528
65	2	129.426	273.302
65	3	129.426	273.302
65	21	129.426	273.302
61	4	121.460	256.481
69	22	137.390	290.120
64	5	127.434	269.096
63	23	125.444	264.894
83	24	165.266	348.984
58	25	115.488	243.870
60	8	119.470	252.279
60	26	119.470	252.279
61	27	121.460	256.481
61	10	121.460	256.481
61	28	121.460	256.481
60	11	119.470	252.279
60	29	119.470	252.279
58	12	115.488	243.870
58	30	115.488	243.870
83	13	165.266	348.984
63	32	125.444	264.894
69	33	137.390	290.120
65	16	129.426	273.302
65	34	129.426	273.302
71	36	141.372	298.528

I alt

2.569

5.201.402

10.983.542

Andelskronekurs

211,17

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.

Finansielle indtægter udgør 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 dækning af egne vedligeholdelsesudgifter. bla. udgifter til nye vinduer og udvendige døre samt tilskud til nye varmevekslere. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensættelse til øvrige fremtidig udvendig vedligeholdelse sker i de 2 ejerforeninger "Sønderhøj" og "Vesterhøj" som A/B højvangsbebyggelsen er en del af.

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. Den del af prioritetsgælden der forfalder indenfor 1 år er opført som kortfristet gæld.

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 2024 DKK	Regnskab 2023 DKK	Budget 2023 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. pr. kvm.	11.400	11.400	11.400
Opsparing til vedligeholdelse E/F Vesterhøj 1 kr. pr. kvm.	19.428	19.428	19.428
Grundskyld	125.460	126.842	126.852
Administrationshonorar	32.000	32.000	32.000
Revisorassistance	30.000	36.125	30.000
ABF, medlemskontingent og kursus	9.438	9.048	9.000
Bestyrelsesansvars - og besvigelsesforsikring	1.300	1.059	0
PBS-opkrævningsservice	7.200	5.585	6.000
Kontorhold, hjemmeside, gebyrer m.m.	7.000	6.470	7.000
Bestyrelsesudgifter	24.000	23.467	24.000
Diverse udgifter	6.000	3.250	6.000
Mødeudgifter	12.000	8.107	12.000
	545.782	543.337	544.236
Renteindtægter	782	198	0
Beregnete fællesudgifter i alt	545.000	543.139	544.236
 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 vedligeholdelse, 3 kr. pr. kvm.	92.484	53.949	53.949
A'conto opkrævede fællesudgifter i alt	641.560	603.025	603.025
 Overskud	96.560	59.886	58.789
 Terminsbetalinger			
Ifølge meddelelse fra Realkredit Danmark:			
Ydelse 30/6	646.473	631.486	631.486
Ydelse 31/12	644.643	648.807	648.807
Ifølge meddelelse fra indekspantebreve:			
Ydelse 30/6	203.807	199.017	199.082
Ydelse 31/12	203.230	204.474	204.543
I alt	1.698.153	1.683.784	1.683.918
 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	-13.917	452	318
 Samlet overskud	82.643	60.338	59.107

Bestyrelsen foreslår uændret husleje foreløbig frem til 31/12 2024.

Dog forhøjes aconto indbetalingerne til vand og varme med 20% fra og med den 1/5 2024 - se næste side.

Budget (ej revideret)

Månedlige indbetalinger fra 1/5 2024

	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	1.478	1.478	798	958	6.155	6.315
Lnr. 6, Spangsbjerghaven 122, 1. th.	3.879	3.879	1.478	1.478	678	814	6.035	6.171
Lnr. 7, Spangsbjerghaven 124, stuen	3.333	3.333	1.270	1.270	604	725	5.207	5.328
Lnr. 9, Spangsbjerghaven 132, stuen	4.698	4.698	1.789	1.789	851	1.021	7.338	7.508
Lnr. 10, Spangsbjerghaven 134, 1. th	4.698	4.698	1.789	1.789	710	852	7.197	7.339
Lnr. 11, Spangsbjerghaven 136, stuen	3.170	3.170	1.207	1.207	604	725	4.981	5.102
Lnr. 15, Spangsbjerghaven 142	3.717	3.717	1.415	1.415	1.077	1.292	6.209	6.424
Lnr. 17, Spangsbjerghaven 148, stuen	3.717	3.717	1.415	1.415	827	992	5.959	6.124
Lnr. 20, Spangsbjerghaven 150, 1. tv.	3.607	3.607	1.374	1.374	678	814	5.659	5.795
Lnr. 22, Spangsbjerghaven 156, 1. th	3.170	3.170	1.207	1.207	534	641	4.911	5.018
Lnr. 25, Spangsbjerghaven 162, stuen	3.006	3.006	1.144	1.144	684	821	4.834	4.971
Lnr. 27, Spangsbjerghaven 164	3.333	3.333	1.270	1.270	604	725	5.207	5.328
Lnr. 28, Spangsbjerghaven 166, 1. th	3.824	3.824	1.457	1.457	678	814	5.959	6.095
Lnr. 30, Spangsbjerghaven 166, 1. tv.	3.879	3.879	1.478	1.478	678	814	6.035	6.171
Højvangshaven								
Lnr. 37, Højvangshaven 77, 1. tv.	3.879	3.879	1.478	1.478	692	830	6.049	6.187
Lnr. 38, Højvangshaven 79	3.550	3.550	1.353	1.353	602	722	5.505	5.625
Lnr. 40, Højvangshaven 81, stuen	3.550	3.550	1.353	1.353	602	722	5.505	5.625
Lnr. 41, Højvangshaven 83, 1. tv	3.550	3.550	1.353	1.353	602	722	5.505	5.625
Lnr. 42, Højvangshaven 85	3.333	3.333	1.270	1.270	602	722	5.205	5.325
Lnr. 43, Højvangshaven 83, 1. th.	3.770	3.770	1.436	1.436	602	722	5.808	5.928
Lnr. 44, Højvangshaven 87, stuen	3.498	3.498	1.332	1.332	602	722	5.432	5.552
Lnr. 45, Højvangshaven 87, 1.	3.442	3.442	1.311	1.311	602	722	5.355	5.475
Lnr. 47, Højvangshaven 93, 1. tv.	4.534	4.534	1.726	1.726	827	992	7.087	7.252
Lnr. 49, Højvangshaven 93, 1. th.	3.167	3.167	1.207	1.207	548	658	4.922	5.032
Lnr. 50, Højvangshaven 97, stuen	3.278	3.278	1.249	1.249	602	722	5.129	5.249
Lnr. 51, Højvangshaven 99, 1. tv.	3.278	3.278	1.249	1.249	602	722	5.129	5.249
Lnr. 53, Højvangshaven 99, 1. th	3.333	3.333	1.270	1.270	602	722	5.205	5.325
Lnr. 54, Højvangshaven 107, stuen	3.333	3.333	1.270	1.270	602	722	5.205	5.325
Lnr. 55, Højvangshaven 109, 1. tv.	3.333	3.333	1.270	1.270	602	722	5.205	5.325
Lnr. 56, Højvangshaven 111, stuen	3.278	3.278	1.249	1.249	602	722	5.129	5.249
Lnr. 57, Højvangshaven 109, 1. th	3.278	3.278	1.249	1.249	602	722	5.129	5.249
Lnr. 58, Højvangshaven 113, stuen	3.167	3.167	1.207	1.207	298	358	4.672	4.732
Lnr. 59, Højvangshaven 115, 1. tv.	3.167	3.167	1.207	1.207	600	720	4.974	5.094
Lnr. 60, Højvangshaven 117, stuen	4.534	4.534	1.726	1.726	827	992	7.087	7.252
Lnr. 63, Højvangshaven 119, 1. sal	3.442	3.442	1.311	1.311	602	722	5.355	5.475
Lnr. 65, Højvangshaven 125, 1. tv.	3.770	3.770	1.436	1.436	702	842	5.908	6.048
Lnr. 66, Højvangshaven 127, stuen	3.550	3.550	1.353	1.353	602	722	5.505	5.625
Lnr. 67, Højvangshaven 125, 1. th	3.550	3.550	1.353	1.353	602	722	5.505	5.625
Lnr. 71, Højvangshaven 131, 1. th	3.879	3.879	1.478	1.478	692	830	6.049	6.187
	140.353	140.353	53.467	53.467	25.425	30.510	219.245	224.330

Bestyrelsen foreslår uændret husleje det kommende år. DIN Forsyning har foretaget 2 prisstigninger indenfor det sidste år og derfor forhøjes aconto varme- og vandbidraget med 20%. Hermed er der på årsbasis sammenhæng mellem det som andelshaverne/lejerne indbetaler og det beløb som DIN Forsyning A/S opkræver i aconto for 2024. Forhøjelsen træder i kraft den 1/5 2024.

Grovberegnet likviditetsoverslag for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen for 2024 (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
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	92.484
Vand og varme	25.425	25.425	25.425	25.425	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	345.780
Renteindtægter												782	782
Tilgodehavender pr. 1/1		165.244											165.244
Indtægter i alt	219.245	384.489	219.245	219.245	224.330	224.330	224.330	224.330	224.330	224.330	224.330	225.112	2.837.646
Realkredit Danmark						646.473						644.643	1.291.116
Indekspantebreve						203.807						203.230	407.037
Aconto vand og varme	25.425	25.425	25.425	25.425	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	345.780
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 til vedligeholdelse, 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 til vedligeholdelse, Sønderhøj	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	11.400
Grundskyld				62.730				62.730					125.460
Administrationshonorar			8.000			8.000			8.000			8.000	32.000
Revisorhonorar				30.000									30.000
ABF-kontingent og forsikring										10.738			10.738
PBS-opkrævningsservice	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	7.200
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	49.750		12.000										61.750
Udbetalinger i alt	100.607	50.857	70.857	153.587	55.942	926.622	55.942	119.672	63.942	66.680	56.942	929.815	2.651.465
Månedens likviditets over-/underskud	118.638	333.632	148.388	65.658	168.388	-702.292	168.388	104.658	160.388	157.650	167.388	-704.703	186.181
Saldo ultimo	219.230	552.862	701.250	766.908	935.296	233.004	401.392	506.050	666.438	824.088	991.476	286.773	
Saldo pengeinstitut 1/1	100.592												