

Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Poppelvænget 92, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 40 83 54

Årsrapport for 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den #

Dirigent:

.....



Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Nøgletal	18
Beregning af andelsværdi	20
Ikke revideret budget	21

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. marts 2021
Bestyrelse:



Dorthe Hjørsløv
formand



Rikke Egmosen Stempin



Hanne Kristiansen



Margit Østerskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2020. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer 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:

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen 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 bestyrelsen om bl.a. 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.

Udtalelse om beretningen

Bestyrelsen er ansvarlig for beretningen.

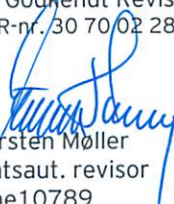
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse beretningen og i den forbindelse overveje, om beretningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om beretningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at beretningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i beretningen.

Svendborg, den 25. marts 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Carsten Møller
statsaut. revisor
mne10789

Beretning

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby
Adresse, postnr. by	Poppelvænget 92, 5700 Svendborg
Matr.nr.:	Vindeby By, Bregninge 1 fl m.fl.
CVR-nr.	32 40 83 54
Stiftet	1987
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.faergebakken-vindeby.dk
Bestyrelse	Dorthe Hjorslev, formand Rikke Egmosen Stempin Hanne Kristiansen Margit Østerskov
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

Beretning

Beretning

Foreningens væsentligste aktiviteter

Udlejning af andelsboliger.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Årets resultat for 2020 er et mindre overskud på 46.395 kr. (2019: 108.557 kr.).

Foreningen har i året indfriet lån i Nykredit hvor renten var 2 %. Det nye lån en rente på 1,194 %.

Andelsprisen var i 2019; 869.544 kr. og på den ordinære generalforsamling i 2021 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2020 regnskabet.

Generalforsamlingen blev sidste år holdt den 11. marts 2020. Det var samme dag som statsministeren lukkede Danmark ned.

I foråret købte vi en ny Honda plæneklipper hos A. P. Motorcenter. Der har været afholdt 2 havedage, en i maj og en i oktober. Begge gange arbejdede vi om formiddagen og spiste efterfølgende frokost udenfor på grund af Corona restriktioner.

I maj havde vi håndværkergennemgang. Tømreren checkede og reparerede efterfølgende alle udsugningskanaler på lofterne. Mureren udbedrede skader på murværket.

Alle hoveddøre blev skiftet i september. Vi fik tilbud fra 3 tømrerfirmaer. Per Bihl var billigst og udførte arbejdet. Der var problemer med at få dørene leveret til tiden, og nogle døre blev leveret med forkerte ruder. Inden årets udgang var alle hoveddøre som aftalt. Alle vinduer og døre i husene er hermed skiftet til træ med aluminium udvendigt. Materialerne kræver ingen vedligeholdelse.

Alle gasfyr fik udført lovpligtigt eftersyn i september - oktober 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Budget 2020		
		2020	(ikke revideret)	2019
	Indtægter			
	Boligafgift	576.000	576.000	576.000
	Gebyrer ved salg af andele	1.000	0	1.000
	Indtægter i alt	577.000	576.000	577.000
	Omkostninger			
2	Ejendomsomkostninger	-134.384	-136.000	-140.183
3	Renholdelse	-12.938	-25.000	-26.409
4	Vedligeholdelsesomkostninger	-244.727	-314.000	-164.456
5	Administrationsomkostninger	-32.121	-34.000	-28.472
6	Øvrige foreningsomkostninger	-21.412	-22.500	-20.652
	Omkostninger i alt	-445.582	-531.500	-380.172
	Resultat før finansielle poster	131.418	44.500	196.828
7	Finansielle indtægter	0	0	46
8	Finansielle omkostninger	-85.023	-83.950	-88.317
	Årets resultat	46.395	-39.450	108.557
	Resultatdisponering			
	Årets prioritetsafdrag	94.676	92.390	90.566
	Kurstab og låneomkostninger	-9.082	-8.750	-8.750
	Overført restandel af årets resultat	-39.199	-123.090	26.741
	Disponeret i alt	46.395	-39.450	108.557

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	11.536.982	11.536.982
	Gasfyr	102.690	136.920
		<u>11.639.672</u>	<u>11.673.902</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.639.672</u>	<u>11.673.902</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	2.520	2.448
		<u>2.520</u>	<u>2.448</u>
10	Likvide midler	<u>1.372.691</u>	<u>1.377.358</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.375.211</u>	<u>1.379.806</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.014.883</u></u>	<u><u>13.053.708</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
11	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
	Overført resultat	7.630.120	7.583.725
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>9.934.120</u>	<u>9.887.725</u>
	Andre reserver		
	Hensat til vedligeholdelse 1. januar	342.000	342.000
		<u>342.000</u>	<u>342.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>10.276.120</u>	<u>10.229.725</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	2.619.246	2.713.691
		<u>2.619.246</u>	<u>2.713.691</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	102.988	92.390
	Anden gæld	16.529	17.902
		<u>119.517</u>	<u>110.292</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.738.763</u>	<u>2.823.983</u>
	PASSIVER I ALT	<u>13.014.883</u>	<u>13.053.708</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Nøgletal
- 17 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby for 2020 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 12, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Herudover har andelsboligforeningen valgt at følge reglerne for klasse B-virksomheder om ledelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2020 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 11. marts 2020.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankindestående.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Større istandsættelser aktiveres og der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid.

Gasfyr 15 år

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. (I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien).

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

kr.	Budget 2020		2019
	2020	(ikke revideret)	
2 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	66.473	67.000	66.283
Forsikring	24.614	26.000	31.615
Renovation	38.835	38.000	37.715
EI	4.462	5.000	4.570
	<u>134.384</u>	<u>136.000</u>	<u>140.183</u>
3 Renholdelse			
Havedag inkl. containerleje	4.564	10.000	5.844
Udeareal herunder snerydning og træfældning	8.374	15.000	20.565
	<u>12.938</u>	<u>25.000</u>	<u>26.409</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2020 (ikke revideret)		
	2020		2019
4 Vedligeholdelsesomkostninger			
<i>Vedligeholdelse, løbende</i>			
Diverse vedligehold	1.043	0	1.187
Gaseftersyn	42.527	30.000	0
Øvrig VVS	3.414	0	4.724
Kloak	5.967	0	6.742
Elektriker	1.997	0	0
Murer	3.588	0	0
Tømrer	2.044	0	0
	<u>60.580</u>	<u>30.000</u>	<u>12.653</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Murer	0	20.000	32.500
Tømrer (nye døre)	149.917	215.000	85.073
Afskrivning gasfyr	34.230	34.000	34.230
Vedligeholdelse i øvrigt	0	15.000	0
	<u>184.147</u>	<u>284.000</u>	<u>151.803</u>
	<u>244.727</u>	<u>314.000</u>	<u>164.456</u>
5 Administrationsomkostninger			
<i>Administrationsomkostninger</i>			
Revision og regnskabsmæssige assistance	16.400	18.000	15.450
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	450	0	2.625
Forsikringer	2.294	6.000	2.930
Administration	9.077	10.000	7.467
Småanskaffelser	3.900	0	0
	<u>32.121</u>	<u>34.000</u>	<u>28.472</u>
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	1.257	2.500	1.040
Kontingent Grundejerforening og ABF	19.288	20.000	19.168
Repræsentation	867	0	444
	<u>21.412</u>	<u>22.500</u>	<u>20.652</u>
7 Finansielle indtægter			
Pengeinstitutter	0	0	46
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>46</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2020 (ikke revideret)		2019
	2020		
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	69.588	75.200	77.518
Kurstab og låneomkostninger	9.082	8.750	8.750
	<u>78.670</u>	<u>83.950</u>	<u>86.268</u>
<i>Kreditinstitutter</i>			
Pengeinstitutter	6.353	0	2.049
	<u>6.353</u>	<u>0</u>	<u>2.049</u>
	<u>85.023</u>	<u>83.950</u>	<u>88.317</u>

9 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Gasfyr	I alt
Kostpris1. januar	<u>11.536.982</u>	<u>513.450</u>	<u>12.050.432</u>
Kostpris31. december	<u>11.536.982</u>	<u>513.450</u>	<u>12.050.432</u>
Afskrivninger1. januar	0	376.530	376.530
Årets afskrivninger	0	34.230	34.230
Afskrivninger31. december	<u>0</u>	<u>410.760</u>	<u>410.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.536.982</u>	<u>102.690</u>	<u>11.639.672</u>

Afskrives over 15 år

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 15.900.000

Ejendommen er opført i 1987 (D2).

Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning (G1). Beløbet udgør 7.134.761 kr., jf. brev til foreningen fra Statens Administration af 26. februar 2014 (G1).

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2).

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen (G3).

Kostpris opdeles i anskaffelsessum 11.520.000 kr. og udbedringsudgifter i 1995; 16.982 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
10 Likvide midler		
Sydbank, konto nr. 6840 0150253	623.339	746.615
Nordea, konto nr. 2680 0724 791 069	<u>749.351</u>	<u>630.743</u>
	<u>1.372.690</u>	<u>1.377.358</u>

11 Egenkapital

kr.	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Hensat til vedligeholdelse 1. januar</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	2.304.000	7.475.168	342.000	10.121.168
Overført resultat jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>108.557</u>	<u>0</u>	<u>108.557</u>
Egenkapital 1. januar 2020	2.304.000	7.583.725	342.000	10.229.725
Overført resultat jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>46.395</u>	<u>0</u>	<u>46.395</u>
Egenkapital 31. december 2020	<u>2.304.000</u>	<u>7.630.120</u>	<u>342.000</u>	<u>10.276.120</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Prioritetsgæld

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Nykredit obligationslån, 2 %	0	56.626	69.120	0	0	0	0
Nykredit kontantlån 1,194 %	25	12.962	25.556	2.947.444	2.947.444	102.988	3.041.230
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0	0	-225.210	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		69.588	94.676	2.947.444	2.722.234	102.988	3.041.230
Heraf kortfristede gældsforpligtelser					102.988		

Ved omprioritering i 2015 er kurstab og låneomkostninger på tidligere lån tillagt det nye kurstab og låneomkostninger, idet det nye lån er optaget i samme kreditforening, og har samme løbetid som det tidligere lån. Årlig afskrivning af låneomkostninger udgør 8.750 kr.

Restgæld efter 5 år: 2.526.246 kr.

kr.	2020	2019
13 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	102.988	92.390
	102.988	92.390

14 Eventualforpligtelser

Såfremt Andelsboligforeningen opløses i henhold til § 160K lov om almene boliger skal der tilbagebetales 7.134.761 kr. til Staten og Kommunen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sikkerhedsstillelser**

Ingen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for gæld med en hovedstol på 2.973 t.kr. i ejendommen. Ifølge vedtægterne kan andelshaverne eventuelt hæfte pro rata for mellemværende i pengeinstitut. Pr. 31. december 2020 er der ingen gæld til pengeinstitut. Afgiftspantebrev 53 t.kr. og 444 t.kr. indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Ikke aktuelt.

Ejendomsavancebeskatning

Ikke aktuelt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby 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 § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2020		2019	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	16	1.530	16	1.530
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	16	1.530	16	1.530

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

Foreningens stiftelsesår (D1)	1987
Ejendommens opførelsesår (D2)	1987

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		X
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?			X
		kr.	kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	15.900.000		10.392
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	342.000		224
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		2,15	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Nøgletal (fortsat)

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

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2020	2019	2018
Boligafgift (H1)	376	376	376
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	30	71	71
Andelsværdi (K1)	9.136	9.093	8.994
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	891	944	1.037
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	10.027	10.037	10.031
Vedligeholdelse, løbende (M1)	40	8	34
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	120	99	89
Vedligeholdelse i alt (M3)	160	107	123
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	76	76	75
Årets afdrag (R)	62	59	54
Beregnete nøgletal for foreningen			
%	2020	2019	2018
Ejendomsomkostninger	21,5	25,1	24,3
Renholdelse	2,1	4,7	3,8
Vedligeholdelsesomkostninger	39,1	29,4	33,1
Administrationsomkostninger	5,1	5,1	4,6
Øvrige foreningsomkostninger	3,4	3,7	3,6
Finansielle poster, netto	13,6	15,8	16,1
Afdrag	15,1	16,2	14,4
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.276.120
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse	-342.000
Andelsværdi	9.934.120

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	4,3117
--------------------------------------	--------

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.276.120
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Reserveret til vedligeholdelse	-342.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-11.536.982
Offentlig ejendomsvurdering	15.900.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	2.722.234
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-3.041.230
Andelsværdi	13.978.142

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	6,0669
--------------------------------------	--------

Bestyrelsens indstilling til andelskrone

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	6,0669
--------------------------------------	--------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. marts 2020)

6,0385

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
16	144.000	2.304.000	873.634	13.978.142
		2.304.000		13.978.142

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2021

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2021	Realiseret 2020
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	576.000	576.000
Andre indtægter	0	1.000
Indtægter i alt	576.000	577.000
Omkostninger		
<i>Ejendomsskat og forsikring</i>		
Ejendomsskat	-67.000	-66.473
Forsikring	-26.000	-24.614
<i>Ejendomsomkostninger:</i>		
Renovation	-49.450	-38.835
EI	-5.000	-4.462
<i>Renholdelse:</i>		
Havedag inkl. containerleje	-10.000	-4.564
Udeareal herunder snerydning og træfældning	-15.000	-8.374
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Diverse vedligehold	-40.000	-1.043
Gaseftersyn	0	-42.527
Øvrig VVS	0	-3.414
Kloak	0	-5.967
Elektriker	0	-1.997
Tømrer (nye døre)	0	-149.917
Kloak TV-inspektion m.m.	-50.000	0
Afskrivning gasfyr	-34.000	-34.230
Vedligeholdelse i øvrigt	-40.000	0
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-15.900	-16.400
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	0	-450
Forsikringer	-2.300	-2.294
Administration	-10.000	-9.077
Møder og generalforsamling	-2.500	-1.365
Kontingent grundejerforening og ABF	-20.000	-19.076
Repræsentation	0	-10.503
Omkostninger i alt	-387.150	-445.582
Resultat før finansielle poster	188.850	131.418
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-50.731	-69.588
Kurstab og låneomkostninger	-10.077	-9.082
Pengeinstitutter	-7.000	-6.353
Finansielle poster i alt	-67.808	-85.023
Årets resultat	121.042	46.395

Ikke revideret budget

kr.	<u>Ikke revideret budget 2021</u>	<u>Realiseret 2020</u>
Resultatdisponering		
Årets prioritetsafdrag	102.988	94.676
Kurstab og låneomkostninger	-10.077	-9.082
Overført restandel af årets resultat	28.131	-39.199
Disponeret i alt	<u>121.042</u>	<u>46.395</u>