

Andelsboligforeningen Færgebakken - Vindeby

Poppelvænget 92, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 40 83 54

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2024

Dirigent:

.....

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
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 2023 for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby.

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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 5. marts 2024
Bestyrelse:



Dorthe Hjorslev
formand



Rikke Egmoose Stempin



Margit Østerskov



Anne Staal



Christina Rzenno

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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 årsregnskabet 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2023 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2023. 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, 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 regnskabsbrugere 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.

Odense, den 5. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Sig
statsaut. revisor
mne34110

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 Margit Østerskov Anne Staal Christina Rzenno
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Beretning

Beretning

Foreningens væsentligste aktiviteter

Udlejning af andelsboliger.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Årets resultat for 2023 er et resultat på -39.363 kr. (2022: -6.256 kr.).

Andelsprisen var 930.660 kr. i 2022 og på den ordinære generalforsamling i 2024 justeres andelsværdien i overensstemmelse med 2023 regnskabet.

Generalforsamlingen blev afholdt den 23. marts 2023 i nr. 92. Vi har holdt 7 bestyrelsesmøder i løbet af året. Det ene møde var et ekstraordinært bestyrelsesmøde, som vi holdt i august. Vi skulle beslutte, hvordan vi kunne fortsætte arbejdet med udskiftning af vores plankeværk.

Udskiftning af plankeværker blev endelig sat i gang og blev også færdigt i 2023. Vi fik tilbud fra flere firmaer, og vi valgte et firma vi kendte. Det var både på grund af pris, og fordi det var nemmest at bruge et firma, der var fleksibelt og kunne fjerne gamle plankeværk og montere nye. Det gik ikke godt.

Mandskabet var ikke i stand til at klare opgaven, og ejeren gik ned med stress undervejs. Vi fik afsluttet samarbejdet, og betalte hvad vi skyldte.

Firmaet havde været i gang med arbejdet i flere måneder, men de havde kun lavet et par plankeværk, der ikke var helt færdige.

Vi ønskede at få alle plankeværk udskiftet hurtigst muligt, og fik igen tilbud fra flere firmaer. F.H. Multiservice blev valgt. Det var et godt valg, de var hurtige og pris og kvalitet var helt ok.

Vores VVSfirma nåede ikke at tjekke alle gasfyrene i 2022, hvor det var planlagt. Arbejdet blev færdigt i starten af 2023.

Den årlige håndværkergennemgang, foregik i starten af maj, og arbejdet blev udført om efteråret.

Havedagene i 2023 foregik i juni, hvor vi spiste i haven til nr. 90 og i oktober, hvor vi spiste i huset nr. 106. Begge gange arbejdede vi om formiddagen og spiste frokost bagefter.

Der har været problemer med utætte tagrender, og det ønskede vi at gøre noget ved i 2023. Nogle af vores tagrender havde bagfald, afstanden fra jord til tag var højest ved nedløbsrøret. Det er dyrt at ændre på tagene, så vi valgte at flytte nedløbsrøret til den lave ende. Det skete på hus nr. 90, 92, 102 og 104. Ved hus nr. 90, var vi nødt til at etablere en ny kloakledning. Der blev også repareret tagrender på skurene til hus nr. 84, 86 og 92.

Kloak arbejdet, der blev påbegyndt i 2022, blev endelig færdigt i juli 2023. Hus nr. 86 og 104 fik renoveret kloakkerne i brusekabinerne. Det var nødvendigt at grave gulvene op, fliserne på gulv og vægge blev derfor ødelagte, og det var nødvendigt at etablere helt nye badeværelser. For hver opgave, er der betalt 2000 kr. i selvrisiko. Forsikringsselskabet stillede en toilet/badevogn udenfor, mens arbejdet stod på.

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.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
	Indtægter			
	Boligafgift	595.200	598.400	576.000
	Gebyrer ved salg af andele	1.000	0	1.000
	Indtægter i alt	596.200	598.400	577.000
	Omkostninger			
2	Ejendomsomkostninger	-158.156	-164.600	-155.638
3	Renholdelse	-14.291	-22.700	-42.274
4	Vedligeholdelsesomkostninger	-319.149	-210.000	-230.090
5	Administrationsomkostninger	-33.221	-28.300	-32.244
6	Øvrige foreningsomkostninger	-21.406	-22.600	-21.400
	Afskrivninger på anlægsaktiver	-34.230	-34.000	-34.230
	Omkostninger i alt	-580.453	-482.200	-515.876
	Resultat før finansielle poster	15.747	116.200	61.124
7	Finansielle indtægter	2.069	1.500	0
8	Finansielle omkostninger	-57.179	-57.100	-67.380
	Årets resultat	-39.363	60.600	-6.256
	Resultatdisponering			
	Overført restandel af årets resultat	-39.363	60.600	-6.256
	Disponeret i alt	-39.363	60.600	-6.256
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	-39.363	60.600	-6.256
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	10.077	10.000	10.077
	Årets prioritetsafdrag	-105.474	-105.473	-102.989
	Afskrivninger på anlægsaktiver	34.230	34.000	34.230
	Likviditetsresultat i alt	-100.530	-873	-64.938

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	11.536.982	11.536.982
	Gasfyr	0	34.230
		<u>11.536.982</u>	<u>11.571.212</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.536.982</u>	<u>11.571.212</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	2.780	2.660
		<u>2.780</u>	<u>2.660</u>
10	Likvide midler	1.266.579	1.363.741
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.269.359</u>	<u>1.366.401</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.806.341</u></u>	<u><u>12.937.613</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.304.000	2.304.000
	Overført resultat	7.696.612	7.735.975
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>10.000.612</u>	<u>10.039.975</u>
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	342.000	342.000
		<u>342.000</u>	<u>342.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>10.342.612</u>	<u>10.381.975</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	2.333.041	2.429.703
		<u>2.333.041</u>	<u>2.429.703</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	106.738	105.473
12	Anden gæld	23.950	20.462
		<u>130.688</u>	<u>125.935</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.463.729</u>	<u>2.555.638</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.806.341</u>	<u>12.937.613</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.304.000	7.742.231	342.000	10.388.231
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	-6.256	0	-6.256
Egenkapital 1. januar 2023	2.304.000	7.735.975	342.000	10.381.975
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	-39.363	0	-39.363
Egenkapital 31. december 2023	2.304.000	7.696.612	342.000	10.342.612

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fægebakken - Vindeby for 2023 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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, oplysning om andelens værdi, samt de krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven.

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

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2023 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen.

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

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).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, 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.

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 16. 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
2 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	66.450	66.500	66.450
Forsikring	31.755	35.000	25.778
Renovation	55.500	55.100	55.240
El	4.451	8.000	8.170
	<u>158.156</u>	<u>164.600</u>	<u>155.638</u>
3 Renholdelse			
Havedag inkl. containerleje	6.665	8.500	8.085
Udeareal herunder snerydning og træfældning	7.626	14.200	34.189
	<u>14.291</u>	<u>22.700</u>	<u>42.274</u>
4 Vedligeholdelsesomkostninger			
<i>Vedligeholdelse, løbende</i>			
Gaseftersyn	49.068	50.000	8.188
VVS	975	20.000	6.477
Flytning nedløbsrør	9.550	5.000	1.013
Elektriker	2.060	2.000	0
Murer	9.538	12.000	11.500
Skilte p-pladser	5.895	0	936
Blikkenslager	0	4.000	0
Vedligeholdelse i øvrigt	0	13.000	3.008
	<u>77.086</u>	<u>106.000</u>	<u>31.122</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Blikkenslager, tagrender	36.433	0	6.534
Tømrer	22.925	0	18.434
Kloak reparation og TV inspektion	2.000	4.000	174.000
Plankeværker	180.705	100.000	0
	<u>242.063</u>	<u>104.000</u>	<u>198.968</u>
	<u>319.149</u>	<u>210.000</u>	<u>230.090</u>
5 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssige assistance	20.700	18.000	19.500
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	175	0	-125
Forsikringer	0	2.300	2.242
Administration	12.346	8.000	10.627
	<u>33.221</u>	<u>28.300</u>	<u>32.244</u>
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	1.814	2.000	1.580
Kontingent Grundejerforening og ABF	19.592	19.600	19.482
Repræsentation	0	1.000	338
	<u>21.406</u>	<u>22.600</u>	<u>21.400</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
7 Finansielle indtægter			
Pengeinstitutter	2.069	1.500	0
	<u>2.069</u>	<u>1.500</u>	<u>0</u>
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	47.102	47.100	48.927
Kurstab og låneomkostninger	10.077	10.000	10.077
	<u>57.179</u>	<u>57.100</u>	<u>59.004</u>
<i>Kreditinstitutter</i>			
Pengeinstitutter	0	0	8.376
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.376</u>
	<u>57.179</u>	<u>57.100</u>	<u>67.380</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	479.220	479.220
Årets afskrivninger	0	34.230	34.230
Afskrivninger31. december	<u>0</u>	<u>513.450</u>	<u>513.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.536.982</u>	<u>0</u>	<u>11.536.982</u>
Afskrives over		<u>15 år</u>	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	<u>15.900.000</u>		
kr.	2023	2022	
10 Likvide midler			
Sydbank, konto nr. 6840 0150253	526.788	623.050	
Nordea, konto nr. 2680 0724 791 069	739.790	740.691	
	<u>1.266.578</u>	<u>1.363.741</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Prioritetsgæld

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs- mæssig værdi 2023	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabs- mæssig værdi 2022
Nykredit kontantlån 1,194 %	22	47.101	105.474	2.634.757	106.738	2.088.610	2.740.231
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-194.979	0	0	-205.056
Langfristede gældsforpligtelser		47.101	105.474	2.439.778	106.738	2.088.610	2.535.175
Heraf kortfristede gældsforpligtelser				106.738			105.473

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 10.077 kr.

Nykredit restgæld efter 5 år: 2.088.106 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
12 Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	20.700	19.499
Skyldige omkostninger	<u>3.250</u>	<u>963</u>
	<u>23.950</u>	<u>20.462</u>

13 Eventualforpligtelser

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

Foreningens betalte grundskyld/ejendomsskat for årene 2022 og 2023 er baseret på foreløbige grundskyldsberegninger og kan ved de endelige fastsættelser blive reguleret.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hovedstol 2.973 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 11.537 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2023		2022	
	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 fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			X	
Hvilket fordelingstal 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
		Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?		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

15 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	2023	2022	2021
Boligafgift (H1)	402	376	376
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	-26	-4	73
Andelsværdi (K1)	9.618	9.732	9.345
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	781	777	796
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	10.399	10.509	10.141
Vedligeholdelse, løbende (M1)	50	20	27
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	158	130	63
Vedligeholdelse i alt (M3)	208	150	90
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	79	78	77
Årets afdrag (R)	69	67	67
Beregnete nøgletal for foreningen			
%	2023	2022	2021
Ejendomsomkostninger	21,3	22,7	25,4
Renholdelse	1,9	6,2	4,8
Vedligeholdelsesomkostninger	43,1	33,5	24,2
Administrationsomkostninger	4,5	4,7	5,2
Øvrige foreningsomkostninger	2,9	3,1	3,8
Afskrivninger på anlægsaktiver	4,6	5,0	6,0
Finansielle poster, netto	7,5	9,8	12,5
Afdrag	14,2	15,0	18,1
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi

kr.

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.342.612
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-342.000
Tilbageført kurstab og låneomkostninger	-194.979
Andelsværdi	9.805.633

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 4,2559

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2b (Handelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020, og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

kr.

Egenkapital ifølge årsregnskabet		10.342.612
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-342.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-11.536.982	
Offentlig ejendomsvurdering	15.900.000	4.363.018
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.439.778	
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.088.610	351.168
Andelsværdi		14.714.798

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 6,3866

Bestyrelsens indstilling til andelskrone

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone 6,3866

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. marts 2023) 6,4629

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	919.675	14.714.798
		2.304.000		14.714.798

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2024

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2024	Realiseret 2023
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	614.400	595.200
Andre indtægter	0	1.000
Indtægter i alt	614.400	596.200
Omkostninger		
<i>Ejendomsskat og forsikring</i>		
Ejendomsskat	-68.100	-66.450
Forsikring	-32.900	-31.755
<i>Ejendomsomkostninger:</i>		
Renovation	-55.500	-55.500
El	-4.800	-4.451
<i>Renholdelse:</i>		
	0	0
Havedag inkl. containerleje	-8.500	-6.665
Udeareal herunder snerydning og træfældning	-14.000	-7.626
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Gaseftersyn	0	-49.070
VVS	-20.000	-975
Flytning nedløbsrør	0	-9.550
Elektriker	-2.100	-2.060
Murer	-12.000	-9.538
Opstregning P-pladser	0	-5.895
Tømrer	-23.000	0
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>		
Blikkenslager, tagrender	-40.000	-36.433
Kloak reparation og TV inspektion	0	-2.000
Tømrer	0	-22.925
Plankeværker	0	-180.705
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-20.000	-20.700
Revision og regnskabsmæssige assistance, vedr. tidligere år	0	-175
Administration	-10.500	-12.346
Møder og generalforsamling	-2.000	-1.814
Kontingent grundejerforening og ABF	-23.800	-19.590
Repræsentation og diverse	-1.000	0
Inventar, driftsmateriel m.v.	0	-34.230
Omkostninger i alt	-338.200	-580.453
Resultat før finansielle poster	276.200	15.747
<i>Finansielle indtægter</i>		
Pengeinstitutter	2.000	2.069
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-45.300	-47.102
Kurstab og låneomkostninger	-10.000	-10.077
Finansielle poster i alt	-53.300	-55.110
Årets resultat	222.900	-39.363

Ikke revideret budget

kr.	<u>Ikke revideret budget 2024</u>	<u>Realiseret 2023</u>
Resultatdisponering		
Overført restandel af årets resultat	222.900	-39.363
Disponeret i alt	<u>222.900</u>	<u>-39.363</u>
 Likviditetsresultat		
Årets resultat	222.900	-39.363
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	10.077	10.077
Årets prioritetsafdrag	-106.738	-105.474
Afskrivninger på anlægsaktiver	0	34.230
Likviditetsresultat i alt	<u>126.239</u>	<u>-100.530</u>