



RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg

Børupvej 196 - 258, 8310 Tranbjerg J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg Børupvej 196 - 258 8310 Tranbjerg J
	Hjemsted: Århus Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 5.864.328 Andelshavere: 31
Bestyrelse	Karin Overballe, Formand Peter Laursen Lone Malchow-Møller Ulla Loft Michael Kock
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 22. april 2024

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

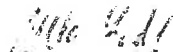
Tranbjerg J, den 8. april 2024

Bestyrelsen


Karin Overballe
Formand


Peter Laursen


Lone Malchow-Møller


Ulla Føn


Michael Køck

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. april 2024.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 revisoreres 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 Rønnebærhaven Tranbjerg har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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, og 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 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.


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 8. april 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 2549 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og værdipapirer samt kursreguleringer.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter og evt. kursreguleringer.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet 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.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Jordforbedring, parkeringplads, cykelskur og carporte	20 år
---	-------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt kontante beholdninger

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Grundfonden

Dækkes af indestående i Nordea vedligeholdelseskonto samt værdipapirer. Fonden skal anvendes til større vedligeholdelsesarbejder og investeringer, udskiftning af hårde hvidevarer og møber i fælleshuset og udgifter til energikonsulent (energimærkning).

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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt ejendomsvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
Boligafgift	1.750.757	1.750.757	1.750.757	1.750.754
1 Øvrige indtægter	55.154	45.600	44.000	126.984
Indtægter i alt	1.805.911	1.796.357	1.794.757	1.877.738
2 Ejendomsskat og forsikringer	-335.127	-340.000	-253.000	-333.433
3 Forbrugsafgifter	-109.345	-127.000	-136.000	-97.176
4 Renholdelse og udenomsarealer	-184.935	-192.000	-182.000	-132.827
Vedligeholdelse, løbende	-94.701	-185.000	-185.000	-179.022
5 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-1.914.288	0	-50.000	0
6 Administrationsomkostninger	-106.982	-111.929	-133.200	-200.188
Omkostninger i alt	-2.745.378	-955.929	-939.200	-942.646
Resultat før finansielle poster	-939.467	840.428	855.557	935.092
7 Finansielle indtægter	192.758	0	10.000	111.334
8 Finansielle omkostninger	-407.123	-406.570	-406.570	-973.655
Finansielle poster netto	-214.365	-406.570	-396.570	-862.321
Årets resultat	-1.153.832	433.858	458.987	72.771
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	95.000	95.000	300.000	72.771
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-2.008.989	-95.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til Grundfond	760.157	98.963	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	0	334.895	158.987	0
Disponeret i alt	-1.153.832	433.858	458.987	72.771
Årets resultat	-1.153.832	433.858	458.987	72.771
Betalte prioritetsafdrag	-359.465	-359.465	-362.300	-356.652
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.570	24.570	24.570	24.570
Likviditetsresultat i alt	-1.488.727	98.963	121.257	-259.311

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
9	Ejendom	29.342.624	29.342.624
	Materielle anlægsaktiver i alt	29.342.624	29.342.624
	Anlægsaktiver i alt	29.342.624	29.342.624
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	36.680
	Periodeafgrænsningsposter	49.950	46.267
	Tilgodehavender i alt	49.950	82.947
	Værdipapirer	1.869.344	2.482.563
10	Likvide beholdninger	1.447.335	1.463.377
	Omsætningsaktiver i alt	3.366.629	4.028.887
	Aktiver i alt	32.709.253	33.371.511

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	5.864.328	5.864.328
Overført resultat m.v.	316.269	316.269
Egenkapital før andre reserver	<u>6.180.597</u>	<u>6.180.597</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.851.835	4.005.667
Andre reserver	<u>2.851.835</u>	<u>4.005.667</u>
Egenkapital i alt	<u>9.032.432</u>	<u>10.186.264</u>
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.472.551</u>	<u>22.810.282</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.472.551</u>	<u>22.810.282</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	362.300	359.465
Mellemregning med andelshavere	528.513	0
Anden gæld	313.457	15.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.204.270</u>	<u>374.965</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.676.821</u>	<u>23.185.247</u>
Passiver i alt	<u>32.709.253</u>	<u>33.371.511</u>
12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	5.864.328	5.864.328
	<u>5.864.328</u>	<u>5.864.328</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	316.269	316.269
	<u>316.269</u>	<u>316.269</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.180.597</u>	<u>6.180.597</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	4.005.667	3.932.896
Reserveret i året	95.000	72.771
Årets restoverskud/underskud jf. resultatdisponeringen	760.157	0
Anvendt i året	<u>-2.008.989</u>	<u>0</u>
	<u>2.851.835</u>	<u>4.005.667</u>
Andre reserver i alt	<u>2.851.835</u>	<u>4.005.667</u>
Egenkapital i alt	<u>9.032.432</u>	<u>10.186.264</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
1. Øvrige indtægter				
Antennebidrag retur	2.274	0	0	70.587
Vaskeindtægt	7.065	11.000	7.000	6.542
Gebyrer ved salg af andele	12.250	8.000	8.000	24.375
Øvrige indtægter	0	0	0	100
Lejeindtægt sal og værelser	15.565	11.000	11.000	8.180
Lejeindtægt, carporte	18.000	15.600	18.000	17.200
	55.154	45.600	44.000	126.984
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	288.959	289.000	202.000	288.915
Forsikringer	46.168	51.000	51.000	44.518
	335.127	340.000	253.000	333.433
3. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	6.613	6.000	6.000	5.403
Renovation	54.160	61.000	70.000	49.145
Elforbrug	30.345	35.000	35.000	24.410
Varme	18.227	25.000	25.000	18.218
	109.345	127.000	136.000	97.176
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Pasning af grønne arealer	14.536	35.000	35.000	25.077
Rengøring (fælleshus)	23.019	22.000	22.000	19.579
Snerydning	30.261	30.000	20.000	17.072
Anlægsgartner	63.834	65.000	65.000	53.870
Anlægsgartner ekstra arbejde	53.285	40.000	40.000	17.229
	184.935	192.000	182.000	132.827

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Tømrer vinduesudskiftning	1.801.788	0	50.000	0
Konsulentonorar	112.500	0	0	0
	<u>1.914.288</u>	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
6. Administrationsomkostninger				
Revision & regnskabsassistance	31.750	29.000	32.000	27.750
Hjertestarteraftale inkl. Falck	9.540	4.829	10.000	8.325
Gebyrer m.v.	11.528	6.000	8.000	6.158
Kontorhold incl. pc og printer	3.087	6.000	3.000	2.005
ABF Kontingenter	6.960	8.000	10.000	6.742
Hjemmeside	0	2.000	2.000	2.200
Møder, fællesarrangementer, gaver mv.	12.853	6.000	10.000	39.371
Bidrag til arrangementer og kurser	735	5.900	0	2.787
Bredbånd fælleshus	0	3.000	4.000	0
Administration inkl. ekstraarbejder	23.594	20.000	30.000	27.144
Kabel-TV	0	0	0	72.665
Nyanskaffelser fælleshus og arealer	4.935	20.000	20.000	5.041
Edb-udgifter	0	1.200	1.200	0
Kursusudgifter	0	0	3.000	0
Skattefri godtgørelse bestyrelse	2.000	0	0	0
	106.982	111.929	133.200	200.188
7. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	7.151	0	10.000	0
Renter, obligationer	0	0	0	111.334
Kursregulering investeringsbeviser	185.607	0	0	0
	192.758	0	10.000	111.334

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	382.553	382.000	382.000	386.975
Kursregulering investeringsbeviser	0	0	0	560.909
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	1.201
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.570	24.570	24.570	24.570
	<u>407.123</u>	<u>406.570</u>	<u>406.570</u>	<u>973.655</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>38.500.000</u>	<u>38.500.000</u>
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	800	444
Nordea foreningskonto	1.020.904	455.496
Nordea vedligeholdelseskonto	157.011	200.187
Nordea foreningskonto 331866	11.030	7.250
Nordea Aftaleindskud	0	800.000
Nordea deponeringskonto Bytømreren	<u>257.590</u>	<u>0</u>
	<u>1.447.335</u>	<u>1.463.377</u>

Noter

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, obligationslån opr. kr. 12.594.000	245.583	0	10.049.760	12.594.000	12.594.000
Nordea Kredit, kontantlån opr. kr. 11.926.000	136.969	359.465	8.197.993	10.854.107	11.213.573
Amortiseret kurstab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-613.256</u>	<u>-637.826</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>22.834.851</u>	<u>23.169.747</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>382.552</u>	<u>359.465</u>	<u>18.247.753</u>	<u>22.834.851</u>	<u>23.169.747</u>
Betalte renter	<u>382.552</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	362.300	359.465
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>22.472.551</u>	<u>22.810.282</u>
	<u>22.834.851</u>	<u>23.169.747</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>21.892.167</u>	<u>22.254.468</u>
---	-------------------	-------------------

Nordea Kredit obligationslån. Rente 1,5 % p.a. opr. kr. 12.594.000. Afdragsfrit til 1/7 2029. Restløbetid 25 år og 6 måneder.

Nordea Kredit kontantlån. Rente 0,5 % p.a. opr. kr. 11.926.000. Restløbetid 27 år.

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.448 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 29.343 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 31.950 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 29.343 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 2.462.176 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg 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 bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.850	2.850	31	2.850
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	233	233	1	233
B6	I alt	3.083	3.083	32	3.083

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Udgifterne til kontingent ABF samt anlægsgartner og Stofa fordeles pr. hus. Alle øvrige udgifter fordeles på grundlag af boligernes areal.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1997

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.500.000	12.488

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.851.835	925	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	145.896	* 12 /	2.850
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.850
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.850

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	302	26	-405

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.940
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.126
K3	Teknisk andelsværdi	16.066

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	58	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	621
M3	Vedligeholdelse i alt	12	58	652

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19

Forklaring på udregning:

Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	125	125	126

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.180.597
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	38.500.000
Ejendommens kostpris	-29.342.624
	<u>15.337.973</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.834.851
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.247.753
	<u>19.925.071</u>
Pristalsregulering ejendom 118,3/98,2 stigning 20,468 % af ejendommens vurdering 38.500.000	7.880.180
Reservation til kursudsving og buffer	-2.325.000
	<u>25.480.251</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.864.328</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,35</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2023)	<u>3,59</u>

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.)
8	160.836	1.286.688	698.825	5.590.604
5	185.580	927.900	806.337	4.031.685
6	191.766	1.150.596	833.215	4.999.290
6	204.138	1.224.828	886.971	5.321.825
6	212.386	1.274.316	922.808	5.536.847
31		5.864.328		25.480.251

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

