



RSM

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 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
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
Kirsten Sender, Kasserer
Ulla Loft, Sekretær
Michael Kock, Næstformand

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 10. februar 2025

Bestyrelsen


Karin Overballe
Formand


Peter Laursen


Kirsten Sender
Kasserer


Ulla Loft
Sekretær


Michael Kock
Næstformand

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

3/3 2025


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 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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.

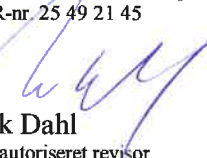
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 10. februar 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 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 nominel 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 møbler i fælleshuset.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
Boligafgift	1.750.758	1.750.757	1.750.757	1.750.757
1 Øvrige indtægter	30.526	44.000	46.000	55.154
Indtægter i alt	1.781.284	1.794.757	1.796.757	1.805.911
2 Ejendomsskat og forsikringer	-251.141	-253.000	-260.000	-335.127
3 Forbrugsafgifter	-126.192	-136.000	-146.000	-109.345
4 Renholdelse og udenomsarealer	-196.561	-182.000	-188.000	-184.935
5 Vedligeholdelse, løbende	-168.247	-185.000	-886.715	-94.701
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-101.752	-50.000	0	-1.914.288
7 Administrationsomkostninger	-157.413	-133.200	-155.500	-106.982
Omkostninger i alt	-1.001.306	-939.200	-1.636.215	-2.745.378
Resultat før finansielle poster	779.978	855.557	160.542	-939.467
8 Finansielle indtægter	118.930	10.000	20.000	192.758
9 Finansielle omkostninger	-402.665	-406.570	-404.570	-407.123
Finansielle poster netto	-283.735	-396.570	-384.570	-214.365
Årets resultat	496.243	458.987	-224.028	-1.153.832
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	300.000	300.000	300.000	95.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-259.165	0	-876.715	-2.008.989
Overført restandel af årets resultat til Grundfond	0	0	0	760.157
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	455.408	158.987	352.687	0
Disponeret i alt	496.243	458.987	-224.028	-1.153.832
Årets resultat	496.243	458.987	-224.028	-1.153.832
Betalte prioritetsafdrag	-362.300	-362.300	-366.000	-359.465
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.570	24.570	24.570	24.570
Likviditetsresultat i alt	158.513	121.257	-565.458	-1.488.727

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
10	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			
	Periodeafgrænsningsposter	14.421	49.950
	Tilgodehavender i alt	14.421	49.950
	Værdipapirer	1.960.219	1.869.344
11	Likvide beholdninger	724.032	1.447.335
	Omsætningsaktiver i alt	2.698.672	3.366.629
	Aktiver i alt	32.041.296	32.709.253

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Andelsindskud	5.864.328	5.864.328
	Overført resultat m.v.	771.677	316.269
	Egenkapital før andre reserver	6.636.005	6.180.597
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.892.670	2.851.835
	Andre reserver	2.892.670	2.851.835
	Egenkapital i alt	9.528.675	9.032.432
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	22.131.964	22.472.551
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.131.964	22.472.551
	Kortfristet del af langfristet gæld	365.157	362.300
	Mellemregning med andelshavere	0	528.513
	Anden gæld	15.500	313.457
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	380.657	1.204.270
	Gældsforpligtelser i alt	22.512.621	23.676.821
	Passiver i alt	32.041.296	32.709.253
13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			
14 Nøgleoplysninger			
15 Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
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
Restandel af årets resultat	455.408	0
	<u>771.677</u>	<u>316.269</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.636.005</u>	<u>6.180.597</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	2.851.835	4.005.667
Reserveret i året	300.000	95.000
Årets restoverskud/underskud jf. resultatdisponeringen	0	760.157
Anvendt i året	-259.165	-2.008.989
	<u>2.892.670</u>	<u>2.851.835</u>
Andre reserver i alt	<u>2.892.670</u>	<u>2.851.835</u>
Egenkapital i alt	<u>9.528.675</u>	<u>9.032.432</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
1. Øvrige indtægter				
Antennebidrag retur	0	0	0	2.274
Vaskeindtægt	8.386	7.000	7.000	7.065
Gebyrer ved salg af andele	-8.750	8.000	8.000	12.250
Lejeindtægt sal og værelser	13.640	11.000	13.000	15.565
Lejeindtægt, carporte	17.250	18.000	18.000	18.000
	30.526	44.000	46.000	55.154
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	202.456	202.000	210.000	288.959
Forsikringer	48.685	51.000	50.000	46.168
	251.141	253.000	260.000	335.127
3. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	9.220	6.000	6.000	6.613
Renovation	72.490	70.000	75.000	54.160
Elforbrug	19.764	35.000	40.000	30.345
Varme	24.718	25.000	25.000	18.227
	126.192	136.000	146.000	109.345
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Pasning af grønne arealer	29.929	35.000	20.000	14.775
Rengøring (fælleshus)	20.461	22.000	23.000	22.780
Snerydning	12.235	20.000	30.000	30.261
Anlægsgartner	60.988	65.000	65.000	63.834
Anlægsgartner ekstra arbejde	72.948	40.000	50.000	53.285
	196.561	182.000	188.000	184.935

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
5. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	1.153	0	0	0
Elektriker	48.493	0	0	0
Murer	7.420	0	47.500	0
Tømrer	23.734	0	0	0
VVS herunder udskiftning af varmevekslere og rør	7.409	0	700.000	4.151
Småanskaffelser	7.576	0	0	0
Diverse	13.502	0	0	0
Etablering ladestandere	58.960	0	74.715	0
Reparation og vedligeholdelse fælleshus	0	0	10.000	0
Vedligeholdelse fælleshus	0	0	54.500	13.932
Vedligeholdelse, løbende	0	0	0	76.618
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	185.000	0	0
	168.247	185.000	886.715	94.701
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Tømrer vinduesudskiftning	67.064	50.000	0	1.801.788
Konsulentonorar vedligeholdelsesplan m.v.	34.688	0	0	112.500
	101.752	50.000	0	1.914.288

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	2023
7. Administrationsomkostninger				
Revision & regnskabsassistance	37.031	32.000	33.000	31.750
Hjertestarteraftale inkl. Falck	8.118	10.000	10.000	9.540
Gebyrer m.v.	9.425	8.000	12.000	11.528
Kontorhold incl. pc og printer	12.526	3.000	5.000	3.087
ABF Kontingenter	7.270	10.000	8.000	6.960
Hjemmeside	0	2.000	2.000	0
Møder, fællesarrangementer, gaver mv.	4.801	10.000	15.000	11.493
Generalforsamling	7.104	0	0	0
Bidrag til arrangementer og kurser	1.182	3.000	2.000	735
Bredbånd fælleshus	3.750	4.000	4.000	0
Administration inkl. ekstraarbejder	31.791	30.000	31.000	23.594
Gaver og blomster mv.	2.024	0	0	1.360
Nyanskaffelser fælleshus og arealer	29.282	20.000	30.000	4.935
Edb-udgifter	0	1.200	1.500	0
Skattefri godtgørelse bestyrelse	2.000	0	2.000	2.000
Kørselsgodtgørelse	1.109	0	0	0
	157.413	133.200	155.500	106.982
8. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	61	10.000	20.000	7.151
Renter, obligationer	27.994	0	0	0
Kursregulering investeringsbeviser	90.875	0	0	185.607
	118.930	10.000	20.000	192.758

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	378.095	382.000	380.000	382.553
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	<u>24.570</u>	<u>24.570</u>	<u>24.570</u>	<u>24.570</u>
	<u>402.665</u>	<u>406.570</u>	<u>404.570</u>	<u>407.123</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Anskaffelsessum 31. december 2024	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	 <u>38.500.000</u>	 <u>38.500.000</u>
 11. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	3.332	800
Nordea foreningskonto	575.653	1.020.904
Nordea vedligeholdelseskonto	126.434	157.011
Nordea foreningskonto 331866	18.613	11.030
Nordea deponeringskonto Bytømreren	<u>0</u>	<u>257.590</u>
	<u>724.032</u>	<u>1.447.335</u>

Noter

				31/12 2024	31/12 2023
12. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, obligationslån opr. kr. 12.594.000	245.583	0	10.449.872	12.594.000	12.594.000
Nordea Kredit, kontantlån opr. kr. 11.926.000	132.512	362.300	8.090.502	10.491.807	10.854.107
Amortiseret kurstab	0	0	0	-588.686	-613.256
Pantebrevsrestgæld				22.497.121	22.834.851
Prioritetsgæld i alt	378.095	362.300	18.540.374	22.497.121	22.834.851
Betalte renter	378.095				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				365.157	362.300
Lang del af gæld (mere end 1 år)				22.131.964	22.472.551
				22.497.121	22.834.851
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				20.960.000	21.608.000

Nordea Kredit obligationslån. Rente 1,5 % p.a. opr. kr. 12.594.000. Afdragsfrit til 1/7 2029. Restløbetid 24 år og 6 måneder.

Nordea Kredit kontantlån. Rente 0,5 % p.a. opr. kr. 11.926.000. Restløbetid 26 år.

Noter

13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.086 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 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 2024 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 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

14. 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

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		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?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Udgifterne til kontingent ABF samt anlægsgartner fordeles pr. hus. Alle øvrige udgifter fordeles på grundlag af boligernes areal.				

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.500.000	12.488

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.892.670	938
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 8	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	145.896 * 12 /	2.850 614
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.850 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.850 0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	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)	
Feltnr.		kr. pr. m²	
K1	Andelsværdi	8.941	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.952	
K3	Teknisk andelsværdi	15.893	

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr. Sæt kryds

Ja

Nej

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering



Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.

År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
58	31	55
0	621	33
58	652	88

M1 Vedligeholdelse, løbende

M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering

M3 Vedligeholdelse i alt

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

23

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.

År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
125	126	127

R Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år

Noter

15. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.636.005
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	38.500.000
Ejendommens kostpris	-29.342.624
	<u>15.793.381</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.497.121
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.540.374
	<u>19.750.128</u>
Pristalsregulering ejendom 119,9/98,2 stigning 22,09775 % af ejendommens vurdering 38.500.000	8.507.634
Reservation til kursudsving og buffer	-2.775.000
	<u>25.482.762</u>
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 22. april 2024)	<u>4,35</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	698.894	5.591.155
5	185.580	927.900	806.417	4.032.083
6	191.766	1.150.596	833.297	4.999.782
6	204.138	1.224.828	887.058	5.322.349
6	212.386	1.274.316	922.899	5.537.393
<u>31</u>		<u>5.864.328</u>		<u>25.482.762</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er 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.