

ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEGÅRDEN VIG.

ÅRSRAPPORT 2023.

(18.regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2023	3
Driftsbudget 2024	3
Balance pr. 31. december 2023	4
Noter 1 – 8	5-7

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2023 for A/B SMEDEGÅRDEN VIG forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Vig, den 20. marts 2024

Karen Anne Olsen

Anne-Lis Jensen

Inge Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 20. marts 2024.

Dirigent:

REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2023 for Andelsboligforeningen SMEDEGÅRDEN VIG.

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har desuden foretaget en vurdering af, om årsrapportens informationer er fyldestgørende.

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 15. januar 2024

Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE 01.01.2023 - 31.12.2023.

Note nr.	Budget 2023 1/1 - 31/12	Faktisk 2023 1/1 - 31/12	Budget 2024 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Boligydelse:			
Nordea Kredit	390.000,00	374.256,00	327.024,00
Fællesudgifter	139.200,00	148.800,00	177.600,00
Vedligeholdelse	25.056,00	30.792,00	48.000,00
Boligyldelse i alt	554.256,00	553.848,00	552.624,00
Andre:			
Interesseliste	-	1.000,00	-
Administrationsgebyr	-	10.000,00	-
Renteindtægt	-	3.411,85	-
Indtægter i alt	554.256,00	568.259,85	552.624,00
Udgifter:			
Telefon og internet	3.500,00	3.360,65	3.500,00
Porto og gebyrer	5.000,00	3.981,16	4.500,00
Kontorartikler	3.000,00	1.629,80	3.000,00
Hjemmeside	-	6.813,00	3.000,00
Kontingenter	1.850,00	1.856,00	1.900,00
Netbankforsikring	750,00	702,37	750,00
Administrator	15.000,00	15.000,00	15.450,00
Rådgivning	-	15.000,00	-
Regnskab	6.250,00	6.250,00	6.450,00
Kursus	-	-	-
Møder/ generalforsamling	4.500,00	3.463,35	4.000,00
Gaver	1.000,00	600,00	1.000,00
Ejendomsskat	13.337,00	13.337,50	13.518,40
Renovation	29.104,00	29.104,00	31.390,08
El	8.000,00	4.946,78	5.000,00
Vand	1.300,00	1.432,17	1.500,00
Vinduespudser	1.600,00	1.200,00	1.200,00
Ejendomsforsikring	10.000,00	10.258,10	10.500,00
Haveanlæg	15.000,00	33.605,84	40.000,00
Hensættelse vedligehold	25.056,00	30.792,00	48.000,00
Renteudgifter bank	-	38,44	-
Prioritetsrenter	165.000,00	176.818,98	207.712,02
Afdrag, prioritetsgæld	213.000,00	171.812,30	119.383,50
Udgifter i alt	522.247,00	532.002,44	521.754,00
Regnskabsmæssigt resultat i alt	32.009,00	36.257,41	30.870,00

Som bestyrelsen foreslår fordelt således:

Overførsel til 2024

32.009,00	36.257,41	30.870,00
32.009,00	36.257,41	30.870,00

BALANCE PR. 31.DECEMBER 2023**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)	8.236.000,00	
Sparekassen Sjælland 141553	116.000,51	
Sparekassen Sjælland 161833	191.935,34	
Aktiver i alt	8.543.935,85	

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	1.648.000,00	
Overført resultat (note 3)	2.996.304,49	
Afdrag Nordea Kredit	50.285,56	
Egenkapital i alt	4.694.590,05	4.694.590,05

Henlæggelser:

Henlæggelse til vedligehold (note 4)	188.794,94	
Henlæggelser i alt	188.794,94	188.794,94

Gæld:

Nordea Kredit (note 6)	3.642.714,44	
Skyldige omkostninger	17.836,42	3.660.550,86
Passiver i alt		8.543.935,85

NOTER**1. Ejendommen SMEDEGÅRDEN VIG.**

Matr. nr. 12 at Vig By, Vig

Off. vurdering pr. 01.10.2018	8.100.000,00
-------------------------------	---------------------

Grundværdi 2023	1.644.000,00
-----------------	---------------------

Anskaffelsespris pr. 01.02.1994:	8.236.000,00
----------------------------------	---------------------

2. Andelshaverindskud/værdi

Indskud hidrørende fra 8 andele opgøres således:

4 andele a kr. 223.500	894.000,00
4 andele a kr. 188.500	754.000,00
8 andele på i alt	1.648.000,00

Andelens værdi opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingsprincippet opgøres således:

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Offentlig vurd</u>
Egenkapital	4.694.590,05	4.422.981,73
Indskudskapital	1.648.000,00	1.648.000,00
<u>Andelskrone</u>	2,848659011	2,683848137

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Offentlig vurd</u>
Andelsbolig 78 kvm	223.500	636.675	599.840
Andelsbolig 66 kvm	188.500	536.972	505.905

Egenkapital ved anskaffelsespris.

Regnskabsmæssig egenkapital	4.694.590,05
Egenkapital pr. 31.12.2023	4.694.590,05

Egenkapital ved offentlig vurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	4.694.590,05
Anskaffelsessum for ejendom	-8.236.000,00
Kontantvurdering ejendom	8.100.000,00
Prioritetsgæld	3.642.714,44
Prioritetsgæld til kursværdi	-3.778.322,76
Egenkapital pr. 31.12.2023	4.422.981,73

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2023	971.880,09
Årets resultat	36.257,41
Afdrag gl. lån	800.933,56
Omprioritering	1.187.233,43
Saldo 31.12.2023	2.996.304,49

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2023	158.604,19
Årets henlæggelse	30.792,00
Årets vedligeholdelse:	-601,25
Saldo 31.12.2023	188.794,94

Årets vedligeholdelse:

Just altandør/teraasedør	600,00
Gebyr bank	1,25
	601,25

5. Haveanlæg

Skærver	3.237,50
Hækkлипning	2.637,50
Hækkлиpper + pavillontag	2.028,00
Blomster, muld, gødning	1.287,95
Stolpe terrasse	3.066,13
Havemand	19.168,76
Robot	2.180,00
	33.605,84

6. Prioritetsgæld

Nordea Kredit har i 2023 ydet 1 lån med hovedstol på 3.693.000 kr.

Lånet er et 20-årigt 4% kontantlån med restløbetid på 19 år og 6 mdr.

Nyt lån	3.693.000,00
Afdrag 2023	-50.285,56
Restgæld pr. 31.12.2023	3.642.714,44

Kursværdi pr. 31.12.2023	3.778.322,76
---------------------------------	---------------------

Provenuet af det nye lån er anvendt til indfrielse af tidligere lån hos Nordea Kredit.

7. Budget 2024Boligydelse:

78 kvm
66 kvm

Kreditf.	Drift	Vedligehold
3.696,00	1.850,00	500,00
3.117,00	1.850,00	500,00

Den samlede boligydelse i 2023 udgør pr. måned således:

78 kvm	6.046,00
66 kvm	5.467,00

NOTER8. Nøgletal

Der er 8 andelsboliger med et samlet boligareal på 576 kvm jvf BBR
Der er ingen lejemål alle boliger bebos af andelshavere.

Opførelsesår:

2005

Fordelingstal:

Opgørelse af andelsværdi: det oprindelige indskud
Opgørelse af boligafgift: afdrag og renter prioritetsgæld efter det oprindelige indskud.
øvrige omkostninger deles ligeligt.

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue, som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Overfor Nordea Kredit hæfter andelshaverne kun med deres indskud.

	2021	2022	2023
Anskaffelsespris/ Off Vurdering	8.236.000	8.100.000	8.236.000
Pr kvm:	14.299	14.063	14.299
Generalforsamlingsbestemte reserver	144.037	158.604	188.795
Pr kvm:	250	275	328

Offentlig støtte:

Foreningen har ikke modtaget offentlig støtte, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser eller hjemfaldspligt.

Boligafgift december 2023 pr kvm:	921	962	959
Årets resultat 2023 pr. kvm.	367	422	361
Andelsværdi pr. kvm:	5.305	7.571	7.679
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	8.836	8.383	5.882
Teknisk andelsværdi pr. kvm	14.141	15.954	13.561
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	46	45	53
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	37	39	56
Årets afdrag pr. kvm	363	368	298