

Andelsboligforeningen

Højen III

Årsrapport for 2022

16. regnskabsår

Godkendt på den ordinære generalforsamling

1. april 2023

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 – 6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	8
Egenkapital	8
Noter	9 – 10
Beregning af andelskronen	10

Foreningsoplysninger

Navn

Andelsboligforeningen Højen III

Felixvej 1 – 23 og 2 - 22

Slots Bjergby

4200 Slagelse

Hjemmeside: <https://abhojen3.dk>

CVR-nr. 32 76 05 38

Formand

Liane Jensen

Felixvej 7

Telefon: 2868 7339

E-mail: liane_jensen@hotmail.com



Kasserer

Flemming Sivertsen

Felixvej 3

Telefon: 2811 5870

E-mail: info@sivertsen.com



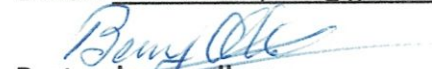
Sekretær

Benny Olsen

Felixvej 13

Telefon: 2041 8249

E-mail: olsen.benny408@gmail.com



Bestyrelsesmedlem

Lene Rimmer

Felixvej 10

Telefon: 2870 7746

E-mail: lene.rimmer51@gmail.com



Birgit Olsen

Felixvej 2

Telefon: 2225 5346

E-mail: INGEN



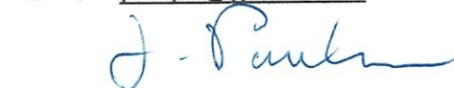
Intern revisor

Jens Paulsen

Felixvej 17

Telefon: 2391 6742

E-mail: jeerpa@gmail.com



Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højen III for året 2022.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Desuden oplyses det, at der bestyrelsen bekendt ikke verserer retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Orientering fra kassereren

Læseren af årsregnskabet vil formentlig se i note 6, side 10, at egenkapitalen primo 2022 kr. 9.749.509 ikke stemmer med ultimo 2021 kr. 9.735.176, der er en difference på kr. 14.333. Denne difference skyldes at den tidligere administrator af fælleshuset har udtaget et beløb fra kontoen i Nordea, og undladt at gøre rede for hvad beløbet er brugt til, ligesom han har glemt at medtage det i A/B Højen III's årsregnskab. Denne fejl er rettet i 2022 og har selvfølgelig påvirket andelskronen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 3. februar 2023

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen III, er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, 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.

Desuden er formålet at give oplysninger om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 5.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte 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

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyr, gebyr vedr. andelssalg og gebyr vedr. andelsbogen indtægtsføres i takt med de modtages af kassereren. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, og periodiseres i det omfang de dækker en periode ud over regnskabsåret.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

Skat af årets resultat

Foreningen har ikke skattepligtige aktiviteter og betaler derfor ikke skat eller moms.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendomme. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsessummen. Op- eller nedskrivninger er ført på ejendommens opskrivningsfond under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Hensatte forpligtelser

Der er i regnskabsåret ikke hensat til forpligtelser. Der er ikke på regnskabstidspunktet afklaring omkring ændring af reglerne om gasfyr/fjernvarme, når et resultat foreligger, og omkostningerne kan fastsættes, vil der blive taget stilling til hensættelsens størrelse.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdi pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under egenkapitalen.

Andelsværdier

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note. (**note 8, side 10**).

Resultatopgørelse

2

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Budget</u> <u>2022</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u>
Indtægter					
Boligafgift	1	1.710.475	1.670.280	1.664.328	1.750.092
Vandafgift		110.261	107.364	0	112.000
Regulering af negative renter Nykredit		28.838	51.910	0	0
Kursregulering Nykredit		10.769	0	0	10.000
Indbetaling vedr. arbejdsdag		0	6.625	6.600	0
Indtægter i alt		1.860.343	1.836.179	1.670.928	1.872.092
Udgifter					
Renter Nykredit		1.442.842	1.464.922	1.414.000	1.445.000
Vedligeholdelse	2	21.201	19.399	23.000	25.000
VVS-vand og gasfyr		31.074	0	0	30.000
Snerydning og saltning		10.390	15.718	17.000	12.000
Belysning		14.737	6.435	8.100	14.000
Græsslåning		37.307	36.086	36.100	38.000
Renovation		72.324	64.969	75.000	73.000
Vandafgift		80.945	108.758	0	85.000
Kloak slamsugning		2.405	0	0	3.000
Ejendomsskat		31.446	30.234	31.500	32.000
Forsikring	3	29.918	28.102	29.000	30.000
Gaver og blomster		1.268	0	0	0
Administration		0	796	2.000	1.000
Advokat		0	0	3.000	0
Bestyrelsesmøder		119	260	2.000	500
Generalforsamling		1.541	1.604	2.000	2.000
Fælleshuset	4	16.638	6.583	7.740	12.000
Hjemmeside og ABF		7.020	4.802	4.900	5.000
Gebyrer		4.949	2.475	2.500	5.000
Bokseleje		995	0	0	1.000
Renter banker		4.715	4.944	5.000	-3.000
Diverse		0	540	1.000	0
Havedag og oktoberfest		4.321	0	6.600	4.500
Udgifter i alt		1.816.155	1.796.627	1.670.440	1.815.000
Årets resultat		44.186	39.552	488	57.092

Balance

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ejendomme			
Købspris		32.436.500	32.436.500
Varige forbedringer		188.943	171.160
Anlægsaktiver i alt		32.625.443	32.607.660
Likvide midler	5	1.124.727	1.057.516
Aktiver i alt		33.750.170	33.665.176

PASSIVER

Egenkapital	6	9.830.939	9.735.176
Realkredit	7	23.919.231	23.930.000
Passiver i alt		33.750.170	33.665.176

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Boligafgift		
5 boliger 88 m2	340.375	327.360
6 boliger 96 m2	442.404	428.544
11 boliger 111 m2	927.696	908.424
Forudbetaling	0	5.952
Boligafgift i alt	1.710.475	1.670.280
2 Vedligeholdelse		
1, Reparation af tag	750	938
3-8, Reparation af gulv og karnapper	38.234	678
3, Omfangsdræn retur til forbedring, egenkapital	-17.783	17.783
Vedligeholdelse i alt	21.201	19.399
3 Forsikring		
Ejendom	28.935	28.102
Bestyrelsesansvar	983	0
Forsikring i alt	29.918	28.102
4 Fælleshuset		
Udlejning	4.541	2.860
Renovation	-361	
Gas	-11.320	
Småanskaffelser	-5.622	
Vand	-458	
Rengøring	-502	
Elektricitet	-1.831	
Bygningsforsikring	-665	
VVS-reparation	-420	
Ikke definerbare i 2021		-9.443
Fælleshuset i alt	-16.638	6.583

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Likvide midler og tilgodehavender		
Nykredit beholdning	277.224	248.385
Sparekassen Sjælland	357.741	139.554
Nordea	471.410	669.577
Forudbetalte omkostninger	14.232	0
Andre tilgodehavender	2.598	0
Restance beboere	1.522	0
	1.124.727	1.057.516
6 Egenkapital		
Saldo 1/1	9.749.509	9.696.481
Skyldige omkostninger	22.441	0
Mellemregning med fælleshuset	2.242	0
Mellemregning med beboere	12.559	0
Årets overskud	44.188	38.695
	9.830.939	9.735.176
7 Realkredit		
30-årigt afdragsfrit swap lån til 5,13 % rente, udløb 2036	23.930.000	23.930.000
Kursregulering til kontantværdi	-10.769	0
	23.919.231	23.930.000
8 Andelskronen		
Beregnete m2 i alt.		
5 boliger a 88 m2	440	440
6 boliger a 96 m2	576	576
11 boliger a 111 m2	1.221	1.221
m2 i alt	2.237	2.237
Egenkapital	9.830.939	9.735.176
Værdi jfr. ovenstående		
Bolig 88 m2	386.733	382.976
Bolig 96 m2	421.891	417.792
Bolig 111 m2	487.811	483.072