

# **Andelsboligforeningen**

## **Højen III**

### **Årsrapport for 2023**

**17. regnskabsår**

Godkendt på den ordinære generalforsamling

16. marts 2024

## 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](mailto:liane_jensen@hotmail.com)



### Kasserer

Flemming Sivertsen  
Felixvej 3  
Telefon: 2811 5870  
E-mail: [info@sivertsen.com](mailto:info@sivertsen.com)



### Sekretær

Benny Olsen  
Felixvej 13  
Telefon: 2041 8249  
E-mail: [olsen.benny408@gmail.com](mailto:olsen.benny408@gmail.com)



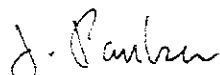
### Bestyrelsesmedlem

Lene Rimmer  
Felixvej 10  
Telefon: 2870 7746  
E-mail: [lene.rimmer51@gmail.com](mailto:lene.rimmer51@gmail.com)



### Intern revisor

Jens Paulsen  
Felixvej 17  
Telefon: 2391 6742  
E-mail: [jeerpa@gmail.com](mailto:jeerpa@gmail.com)



## **Bestyrelsespåtegning**

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højen III for året 2023.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 5. februar 2024

## **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 renteomkostninger 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 føres ikke.

### **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

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u>	<u>Budget</u> <u>2024</u>
<b>Indtægter</b>					
Boligafgift	1	1.750.092	1.710.475	1.750.092	1.750.092
Vandafgift		82.652	110.261	112.000	105.000
Kursregulering Nykredit		-10.769	10.769	10.000	0
Renter Nykredit erhvervskonto		1.001	0	0	1.000
Nykredit Erhvervs kroner		0	0	0	30.000
Renter bank		123	0	3.000	20.000
Venteliste gebyr		500	0	0	500
Ejerskifte gebyr		6.000	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.829.599</b>	<b>1.831.505</b>	<b>1.875.092</b>	<b>1.906.592</b>
<b>Udgifter</b>					
Renter Nykredit		1.411.790	1.414.004	1.445.000	1.415.000
Vedligeholdelse	2	53.300	21.201	25.000	150.000
VVS-vand og gasfy	3	79.006	31.074	30.000	30.000
Snerydning og saltning		10.328	10.390	12.000	15.000
Belysning		11.200	14.737	14.000	13.000
Græsslåning		38.134	37.307	38.000	41.000
Renovation		75.352	72.324	73.000	92.300
Vandafgift		84.454	80.945	85.000	105.000
Kloak slamsugning		3.801	2.405	3.000	3.000
Ejendomsskat		32.253	31.446	32.000	33.500
Forsikring	4	39.094	29.918	30.000	41.000
Gaver og blomster		0	1.268	0	0
Administration		0	0	1.000	0
Bestyrelsesmøder		0	119	500	0
Generalforsamling		1.937	1.541	2.000	2.000
Fælleshuset	5	8.362	16.638	12.000	10.000
Hjemmeside og ABF		5.409	7.020	5.000	6.000
Gebyrer		3.371	4.949	5.000	4.000
Boksleje		995	995	1.000	1.000
Renter banker		0	4.715	0	0
Havedag og oktober- og jubilæumsfest		3.509	4.321	4.500	5.500
<b>Udgifter i alt</b>		<b>1.862.295</b>	<b>1.787.317</b>	<b>1.818.000</b>	<b>1.967.300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32.696</b>	<b>44.188</b>	<b>57.092</b>	<b>-60.708</b>

# Balance

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ejendomme</b>			
Købspris		32.436.500	32.436.500
Varige forbedringer		188.943	188.943
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>32.625.443</b>	<b>32.625.443</b>
<b>Likvide midler</b>	<b>6</b>	<b>1.094.524</b>	<b>1.124.727</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>33.719.967</b>	<b>33.750.170</b>

## PASSIVER

### Anden gæld

Skyldige omkostninger		28.120	22.441
Mellemregning fælleshuset		846	2.242
Mellemregning med beboere		0	12.559
<b>Anden gæld i alt</b>		<b>28.966</b>	<b>37.242</b>

### Egenkapital

	<b>7</b>	<b>9.761.001</b>	<b>9.793.697</b>
--	----------	------------------	------------------

### Realkredit

	<b>8</b>	<b>23.930.000</b>	<b>23.919.231</b>
--	----------	-------------------	-------------------

### Passiver i alt

		<b>33.719.967</b>	<b>33.750.170</b>
--	--	-------------------	-------------------



# Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Boligafgift</b>		
5 boliger 88 m2	351.960	340.375
6 boliger 96 m2	454.464	442.404
11 boliger 111 m2	943.668	927.696
<b>Boligafgift i alt</b>	<b>1.750.092</b>	<b>1.710.475</b>
<b>2 Vedligeholdelse</b>		
Reparation af tag	17.552	750
Reparation af tagrender	14.060	0
Reparation af karnapper og fodblik	21.688	38.234
Omfangsdræn retur til forbedring, egenkapital	0	-17.783
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>53.300</b>	<b>21.201</b>
<b>3 VVS-vand og gasfyr</b>	<b>79.006</b>	<b>31.074</b>
<b>VVS-vand og gasfyr i alt</b>	<b>79.006</b>	<b>31.074</b>
<b>4 Forsikring</b>		
Ejendom	39.094	29.918
<b>Forsikring i alt</b>	<b>39.094</b>	<b>29.918</b>
<b>5 Fælleshuset</b>		
Udlejning	4.683	4.541
Renovation	0	-361
Gas	218	-11.320
Småanskaffelser	-602	-5.622
Vand	-552	-458
Rengøring	-596	-502
Ejendomsskat	-379	0
Elektricitet	-1.410	-1.831
Bygningsforsikring	-693	-665
Vinduespudser	-354	0
Maler	-6.560	0
VVS-reparation	-940	-420
Vedligehold hjertestarter	-1.177	0
	<b>-8.362</b>	<b>-16.638</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>6 Likvide midler og tilgodehavender</b>		
Nykredit beholdning	278.225	277.224
Sparekassen Sjælland	321.943	357.741
Nordea	468.587	471.410
Forudbetalte omkostninger	25.769	14.232
Andre tilgodehavender	0	2.598
Restance beboere	0	1.522
	<b>1.094.524</b>	<b>1.124.727</b>
<b>7 Egenkapital</b>		
Saldo 1/1	9.793.697	9.749.509
Årets overskud	-32.696	44.188
	<b>9.761.001</b>	<b>9.793.697</b>
<b>8 Realkredit</b>		
30-årigt afdragsfrit swap lån til 5,13 % rente, udløb 2036	23.919.231	23.930.000
Kursregulering til kontantværdi	10.769	-10.769
	<b>23.930.000</b>	<b>23.919.231</b>
<b>9 Andelskronen</b>		
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	<b>2.237</b>	<b>2.237</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>9.761.001</b>	<b>9.793.697</b>
<b>Værdi jfr. ovenstående</b>		
Bolig 88 m2	<b>383.982</b>	<b>385.268</b>
Bolig 96 m2	<b>418.890</b>	<b>420.292</b>
Bolig 111 m2	<b>484.341</b>	<b>485.964</b>