

**Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård  
Kirsebærgrenen  
5220 Odense SØ**

**CVR-nummer 27 17 33 49**

**Årsrapport 2022**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. marts 2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Bestyrelsens beretning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Madkasseregnskab	23
Anvendt regnskabspraksis	24

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård  
Kirsebærgrenen  
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 27 17 33 49  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022  
Stiftelsesdato: 9. december 1986  
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder

### Formål

At eje og administrere ejendommen i Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård.

### Bestyrelse

Esther Nele Bluhm, formand  
Axel Skyttthe  
Øjvind Danielsen  
Matilde Christensen  
Søren Svane Hoyer

### Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank  
Amagerbrogade 60  
2300 København S

### Revision

Dansk Revision Odense  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense

### Kontaktperson

Søren Rudolph

## Ledelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård.

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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 2. marts 2023

### Bestyrelsen:

Esther Nele Bluhm  
Formand

Axel Skytthe

Øjvind Danielsen

Matilde Christensen

Søren Svane Hoyer

## Bestyrelsens beretning

---

Ved sidste års generalforsamling blev det vedtaget at anvende en valuarvurdering til fastsættelse af andelskronen, hvilket betød, at de enkelte andeles værdi blev opskrevet med cirka 45 procent.

Der er i 2022 handlet 5 andele, alle udbudt til salg efter sidste års generalforsamling og således med en maksimalpris ud fra valuarvurderingen. En andel blev handlet umiddelbart efter generalforsamlingen til en pris mellem valuarvurderingen og den offentlige ejendomsværdi, mens de øvrige 4 er handlet til maksimalprisen med et minimalt afslag. Bofællesskabet har en stor interessekasse med op mod 100 interesserede, hvilket har betydet, at alle handler er afsluttet inden for en periode på 3 måneder efter opslag.

Gennem de seneste år er der stille foregået et generationsskifte i beboersammensætningen i foreningen – nye indflyttere har typisk været unge par med små børn. I 2022 er denne tendens fortsat – ved alle handler er det unge par - med og uden børn – som overtager andele, der har været sat til salg. Det er bestyrelsens – og bofællesskabets – fortsatte klare intention, at BOF skal være et godt sted at bo for alle uanset alder.

I løbet af året er der foretaget enkelte langsigtede vedligeholdelsesopgaver, bl.a. har vi fortsat udskiftningen af hegn ud mod Kirsebærgrenen – et arbejde, som vi selv foretager. Enkelte andre afsnit af hegn er blevet udskiftet, ligesom udskiftningen af enkelte vinduer i fælleshuset er foretaget.

Bestyrelsen indstiller, at der til langsigtede vedligeholdelsesopgaver fortsat hensættes 200.000 kr., samt at det resterende resultat overføres til egenkapitalen. Et flertal i bestyrelsen indstiller endvidere, at huslejen for 2023 bevares uændret i forhold til 2022. Et mindretal indstiller, at den årlige husleje nedsættes med 22.000 kr., samt at forplejning mv. ved arbejdsweekender overflyttes til madkassen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Vores revision har endvidere ikke omfattet bestyrelsens beretning og "Madkasseregnskab", hvorfor vi ikke udtaler os herom.

### 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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 virksomheden 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Odense, den 2. marts 2023

### Dansk Revision Odense

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82 21 89 12

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789



Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2022	2022	2021	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
<b>Perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022</b>					
1	Indtægter, andelshavere	795.506	788.000	788.805	788.000
	<b>Indtægter</b>	<b>795.506</b>	<b>788.000</b>	<b>788.805</b>	<b>788.000</b>
2	Ejendomsskat og forsikringer	110.075	110.000	108.374	115.000
3	Forbrugsafgifter	124.685	121.000	84.145	129.000
4	Vedligeholdelse, løbende	63.071	85.000	100.931	114.000
5	Vedl., genopretning og renovering	113.368	200.000	0	170.000
6	Administrationsomkostninger	32.501	35.000	26.921	34.500
7	Øvrige foreningsomkostninger	95.515	105.000	89.878	101.500
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>539.215</b>	<b>656.000</b>	<b>410.249</b>	<b>664.000</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>256.291</b>	<b>132.000</b>	<b>378.556</b>	<b>124.000</b>
8	Finansielle omkostninger	43.785	50.000	44.111	39.000
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-43.785</b>	<b>-50.000</b>	<b>-44.111</b>	<b>-39.000</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>212.506</b>	<b>82.000</b>	<b>334.445</b>	<b>85.000</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	200.000	200.000	200.000	200.000
	Overført resultat	12.506	-118.000	134.445	-15.000
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>212.506</b>	<b>82.000</b>	<b>334.445</b>	<b>85.000</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>				
	Årets resultat	212.506	82.000	334.445	85.000
	Betalte prioritetsafdrag	-70.435	-70.000	-69.652	-71.000
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>142.071</b>	<b>12.000</b>	<b>264.793</b>	<b>14.000</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2022</b>			
9	Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder	<u>17.603.173</u>	<u>17.603.173</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>17.603.173</u></b>	<b><u>17.603.173</u></b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>17.603.173</u></b>	<b><u>17.603.173</u></b>
10	Andre tilgodehavender	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>1.099.503</u></b>	<b><u>935.807</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>1.109.503</u></b>	<b><u>935.807</u></b>
	<b>Aktiver</b>	<b><u>18.712.676</u></b>	<b><u>18.538.980</u></b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
<b>Passiver pr. 31. december 2022</b>			
	Andelsindskud	3.938.664	3.938.664
	Overført resultat m.v.	9.220.741	9.208.235
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>13.159.405</b>	<b>13.146.899</b>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	738.299	538.299
	<b>Andre reserver</b>	<b>738.299</b>	<b>538.299</b>
	<b>Egenkapital inkl. andre reserver</b>	<b>13.897.704</b>	<b>13.685.198</b>
12	Prioritetsgæld	4.685.573	4.756.801
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.685.573</b>	<b>4.756.801</b>
12	Prioritetsgæld	71.228	70.435
13	Øvrig gæld	58.171	26.546
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>129.399</b>	<b>96.981</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>4.814.972</b>	<b>4.853.782</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.712.676</b>	<b>18.538.980</b>
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2022 DKK	2021 DKK
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	3.938.664	3.938.664
	<b>3.938.664</b>	<b>3.938.664</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	9.208.235	9.073.790
Rest af årets resultat	12.506	134.445
	<b>9.220.741</b>	<b>9.208.235</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>13.159.405</b>	<b>13.146.899</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	538.299	338.299
Reserveret i året	200.000	200.000
	<b>738.299</b>	<b>538.299</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b>738.299</b>	<b>538.299</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>738.299</b>	<b>538.299</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.897.704</b>	<b>13.685.198</b>

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2022	2022	2021	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
<b>1</b>	<b>Indtægter, andelshavere</b>				
	Boligafgift (og fællesudgifter)	768.228	768.000	768.228	768.000
	Vaskeriindtægter	27.278	20.000	20.577	20.000
	<b>I alt</b>	<b>795.506</b>	<b>788.000</b>	<b>788.805</b>	<b>788.000</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				
	Ejendomsskatter	61.065	62.000	61.069	62.000
	Forsikringer	49.010	48.000	47.305	53.000
	<b>I alt</b>	<b>110.075</b>	<b>110.000</b>	<b>108.374</b>	<b>115.000</b>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>				
	Renovation	38.422	38.000	36.553	39.000
	Vandforbrug (fællesarealer)	7.158	11.000	3.651	10.000
	Elforbrug fælleshus	41.032	40.000	17.267	40.000
	Varmeforbrug fælleshus	27.533	20.000	15.181	28.000
	Tv-pakke fælleshus	6.677	8.000	7.630	8.000
	Internet fælleshus	3.863	4.000	3.863	4.000
	<b>I alt</b>	<b>124.685</b>	<b>121.000</b>	<b>84.145</b>	<b>129.000</b>
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				
	Drift af vaskeri	25.970	18.000	19.858	25.000
	Arbejdsweekender	9.997	7.000	12.015	15.000
	Vedligeholdet	27.104	60.000	69.058	60.000
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	0	14.000
	<b>I alt</b>	<b>63.071</b>	<b>85.000</b>	<b>100.931</b>	<b>114.000</b>
<b>5</b>	<b>Vedl., genopretning og renovering</b>				
	Udskiftet døre og vinduer i fælleshus	51.694	0	0	0
	Hegn inkl. linolie	26.184	0	0	0
	Tømrer	35.490	0	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	200.000	0	170.000
	<b>I alt</b>	<b>113.368</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>170.000</b>
<b>6</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>				
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.375	22.500	21.875	22.000
	Kursus	0	1.000	1.274	1.000
	Gebyrer m.v.	4.173	4.500	3.772	5.000
	Kontorartikler	49	1.000	0	1.000
	Hjemmeside	5.904	6.000	0	3.000
	HeyNabo	0	0	0	2.500
	<b>I alt</b>	<b>32.501</b>	<b>35.000</b>	<b>26.921</b>	<b>34.500</b>

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2022	2022	2021	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
<b>7</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>				
	Valuarvurdering	0	0	12.600	9.000
	ABF kontingent	5.284	4.500	4.752	5.500
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	10.009	6.500	4.279	6.500
	Grundejerforening	14.916	15.000	14.916	15.000
	Kulturgruppe	6.180	7.000	2.789	7.000
	Havegruppe	11.925	21.000	11.219	18.500
	Fælleshusgruppe	38.874	38.000	33.707	27.000
	Køkkengruppe	8.327	13.000	5.616	13.000
	<b>I alt</b>	<b>95.515</b>	<b>105.000</b>	<b>89.878</b>	<b>101.500</b>
<b>8</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renteudgifter, bank	4.111	0	3.529	0
	Prioritetsrenter og bidrag	39.674	50.000	40.582	39.000
	<b>I alt</b>	<b>43.785</b>	<b>50.000</b>	<b>44.111</b>	<b>39.000</b>

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK			
9	<b>Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder</b>					
	Kostpris pr. 1. januar	17.603.173	17.603.173			
	<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>17.603.173</b>	<b>17.603.173</b>			
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>17.603.173</b>	<b>17.603.173</b>			
10	<b>Andre tilgodehavender</b>					
	Syn af 4 andele	10.000	0			
	<b>I alt</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>			
11	<b>Likvide beholdninger</b>					
	Arbejdernes Landsbank, kto. 5314-0244433	1.099.503	935.807			
	<b>I alt</b>	<b>1.099.503</b>	<b>935.807</b>			
12	<b>Prioritetsgæld</b>					
	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.	
	Nykredit A/S 001	4.077	0	2.458.053	2.460.000	2.460.000
	Nykredit A/S 002	35.597	70.435	1.787.700	2.296.801	2.367.236
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>39.674</b>	<b>70.435</b>	<b>4.245.753</b>	<b>4.756.801</b>	<b>4.827.236</b>
	<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>					
	Kort del af gæld (under 1 år)			71.228		70.435
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			4.685.573		4.756.801
				<b>4.756.801</b>		<b>4.827.236</b>
	<b>Restgæld efter 5 år</b>			<b>4.392.553</b>		<b>4.467.042</b>
	<b>Informationer om indregnede lån:</b>					
	Nykredit A/S, tilpasningslån 001. Hovedstol kr. 2.460.000, inkonvertibelt. Variabel rente. Rente for 2. halvår 2021 = på -0,2318 pct. p.a. (negativ). Restløbetid 27 1/4 år. Næste års afdrag kr. 0.					
	Nykredit A/S, kontantlån 002. Hovedstol kr. 2.460.000. Pålydende rente 1 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1206 pct. p.a. Restløbetid 27 3/4 år. Næste års afdrag kr. 71.228.					
13	<b>Øvrig gæld</b>					
	Revision og regnskabsmæssig assistance			22.375		21.875
	Øvrige gældsposter			35.796		4.671
	<b>I alt</b>			<b>58.171</b>		<b>26.546</b>

## Eventualposter og forpligtelser mv.

---

### Note 14 Eventualposter og forpligtelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.756.801 (pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2022), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.603.173.

#### Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget offentlig støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.227.623, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. G1.

#### Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes § 5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages, og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.



## Beregning af andelsværdi

### Note 15 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

	2022	2022
	DKK	DKK
<b>Opgjort på baggrund af valuarvurdering</b>		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.159.405
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-17.603.173	
Valuarvurdering af ejendommen	30.450.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.756.801	
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.245.753	13.357.875
<b>Andelsværdi</b>		<b>26.517.280</b>
Andelsværdi	26.517.280	
Værdi af indskudt andelskrone	3.938.664	6,73
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		6,94

## Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på foreningens andelsnumre:

Nr.	Adresse	Nr.	Fordelingsnøgle	Andelsværdi DKK 31.12.2021	Værdiregulering DKK 31.12.2022	Andelsværdi DKK 31.12.2022
1	Kirsebærgrenen	151	110	1.589.994	-46.660	1.543.334
2	Kirsebærgrenen	153	75	1.084.087	-31.814	1.052.273
3	Kirsebærgrenen	155	55	794.997	-23.330	771.667
4	Kirsebærgrenen	157	100	1.445.449	-42.418	1.403.031
5	Kirsebærgrenen	159	85	1.228.631	-36.055	1.192.576
6	Kirsebærgrenen	161	65	939.542	-27.572	911.970
7	Kirsebærgrenen	163	90	1.300.904	-38.176	1.262.728
8	Kirsebærgrenen	167	90	1.300.904	-38.176	1.262.728
9	Kirsebærgrenen	169	75	1.084.087	-31.814	1.052.273
10	Kirsebærgrenen	171	85	1.228.631	-36.055	1.192.576
11	Kirsebærgrenen	173	90	1.300.904	-38.176	1.262.728
12	Kirsebærgrenen	175	65	939.542	-27.572	911.970
13	Kirsebærgrenen	177	75	1.084.087	-31.814	1.052.273
14	Kirsebærgrenen	179	55	794.997	-23.330	771.667
15	Kirsebærgrenen	181	100	1.445.449	-42.418	1.403.031
16	Kirsebærgrenen	183	85	1.228.631	-36.055	1.192.576
17	Kirsebærgrenen	185	75	1.084.087	-31.814	1.052.273
18	Kirsebærgrenen	187	90	1.300.904	-38.176	1.262.728
19	Kirsebærgrenen	189	75	1.084.087	-31.814	1.052.273
20	Kirsebærgrenen	193	132	1.907.992	-55.992	1.852.001
21	Kirsebærgrenen	195	108	1.561.085	-45.811	1.515.273
22	Kirsebærgrenen	197	110	1.589.994	-46.660	1.543.334
			<b>1.890</b>	<b>27.318.981</b>	<b>-801.701</b>	<b>26.517.280</b>

Ud over andelsboligerne med et boligareal på 2.177 m<sup>2</sup> råder andelsboligforeningen over et fælleshus (Kirsebærgrenen 165) på 292 m<sup>2</sup>. Det samlede areal for andelsboligerne inkl. fælleshuset udgør således 2.469 m<sup>2</sup>.

## Nøgleoplysninger

### Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2022

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	22	2.177	2.177	2.177
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>22</b>	<b>2.177</b>	<b>2.177</b>	<b>2.177</b>

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3 Hvis andet beskrives fordelingssøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1986
D2 Ejendommens opførelses år	1988

## Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Ikke relevant.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien		X	

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.450.000	13.987

Forklaring på udregning	Anvendt værdi DKK	Andre reserver (F3) divideret pr. 31.12.2022 med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	738.299	339

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gaget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,4%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

## Nøgleoplysninger

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	64.019 x 12 / 2.177	353
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 2.177	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 2.177	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	107	154	98

	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	12.181	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.702	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	13.883	K1+K2

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	50	46	29
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	32	0	52
M3 Vedligeholdelse i alt	82	46	81

## Nøgleoplysninger

### 4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72,6%

#### 4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	11	32	32

## Madkasseregnskab

### Note vedr. madkassen.

Med henvisning til §34 i vedtægterne aflægges et kort regnskab for foreningen den interne madkasse, foreningen "BOF madkasse", i årsrapporten.

Regnskabet for madkassen revideres af intern revisor og optages som en note i årsrapporten.

Den interne revisor har gennemgået regnskabet og kontrolleret, at beholdning på konti og kassebeholdning er i overensstemmelse med det opstillede regnskab samt foretaget stikprøvekontrol af bogføring og bilag. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

### Årets bevægelser

	2022	2021	2020
Saldo pr. 1. januar	34.206,23 kr.	39.040,90 kr	29.782,87 kr
Indbetalinger i året	129.769,00 kr.	85.533,00 kr	62.845,00 kr
Indkøb til spisning	-118.301,51 kr.	-82.810,01 kr	-50.087,52 kr
Diverse	-11.575,35 kr.	-7.557,66 kr	-3.499,45 kr
Saldo pr. 31. december	34.098,37 kr.	34.206,23kr	39.040,90 kr

### Opgørelse pr. 31. december

Giro	33.271,87 kr.	33.379,73 kr	38.214,40 kr
Bank	0,00 kr.	0,00 kr	0,00 kr
Kassebeholdning	826,50 kr.	826,50 kr	826,50 kr
<b>I alt</b>	<b>34.098,37 kr.</b>	<b>34.206,23kr</b>	<b>39.040,90kr</b>

### Opgørelse af tilgodehavender samt gæld pr. 31. december:

- Tilgodehavende pr 31. december	5.865,00 kr.	1.937,00 kr.	550,00 kr.
- Gæld pr. 31. december	7.160,24 kr.	2.559,84kr.	5.121,00 kr.

Regnskabet er godkendt af intern revisor.

2.3.23

*Marie Grøn bæk*

Marie Grøn bæk

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård for 2022 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

#### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede 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

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

#### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurs-  
tab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindeståender.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens 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 foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”Overført resultat m.v.” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Øvrige noter

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Denne reserve indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Svane Hoyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32076157-a955-414f-9582-c965a79a1252

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-02 17:52:47 UTC



## Axel Ejler Skyttø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 860a7acf-03f9-42c5-980d-7a806725216a

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-02 18:32:18 UTC



## Esther Nele Bluhm

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5847aa88-42dc-48d6-8946-2181e5c5aab5

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-02 18:37:47 UTC



## Øyvind Breum Danielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6ff9b8d9-9c3b-4ccc-8880-03031de7847d

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-03-02 19:07:28 UTC



## Matilde Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8b765651-e3a9-4788-a9d4-0ae73a7044a2

IP: 89.239.xxx.xxx

2023-03-03 07:26:50 UTC



## Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-03 08:15:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: LE2EQ-Z3M5Y-ELEQA-A3106-Q8JDL-VBYG5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>