

**Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård
Kirsebærgrenen
5220 Odense SØ**

CVR-nummer 27 17 33 49

Årsrapport 2023

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Bestyrelsens beretning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab	
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 2023 - 31. december 2023
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
Sang Flindt

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 11. marts 2024

Bestyrelsen:

Esther Nele Bluhm
Formand

Axel Skytthe

Øjvind Danielsen

Matilde Christensen

Sang Flindt

Bestyrelsens beretning

Vores arbejde i 2023 har været præget af, at mere end 1/3 af andelshaverne blev udskiftet indenfor de seneste 5 år. Arbejdsgrupperne har fået en del nye medlemmer og arbejdet på nye ideer og projekter, desuden har vi ændret vores digitale kommunikation til appen Heynabo.

Med udgangspunkt i vores langsigtede vedligeholdelsesplan fra COWI er der i 2023 blevet udført enkelte langsigtede vedligeholdelsesopgaver. Bl.a. blev der udskiftet en del af eternitpladerne i bygningens yderbeklædning. Vi har desuden afsluttet udskiftningen af hegnet, som vi selv har stået for.

På baggrund af en beslutning truffet på fællesmøder blev der indsat et nyt vindue i vores fælleshus.

Der er i 2023 handlet to andele, begge til den maksimale salgspris, umiddelbart efter andelene blev sat til salg. Yderligere er der solgt en andel i starten af 2024, ligeledes til den maksimale salgspris, denne andel indenfor få måneder efter andelen blev sat til salg.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der til langsigtede vedligeholdelsesopgaver hensættes 200.000 kr. Et flertal i bestyrelsen indstiller, at såfremt alle planlagte projekter realiseres i 2024, udlignes det forventede underskud via vores egenkapital. Et flertal i bestyrelsen indstiller endvidere, at huslejen for 2024 bevares uændret i forhold til 2023.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 11. marts 2024

Dansk Revision Odense

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82 21 89 12

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022	Budget 2024	
Note	DKK	DKK	DKK	DKK	
		(ej revideret)		(ej revideret)	
Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023					
1	Indtægter, andelshavere	798.754	788.000	795.506	788.000
2	Indtægter, andre	18.915	0	0	0
	Indtægter	817.669	788.000	795.506	788.000
3	Ejendomsskat og forsikringer	114.684	115.000	110.075	112.000
4	Forbrugsafgifter	126.845	129.000	124.685	132.000
5	Vedligeholdelse, løbende	112.737	114.000	63.071	169.000
6	Vedl., genopretning og renovering	29.875	170.000	113.368	228.000
7	Administrationsomkostninger	27.135	34.500	32.501	35.500
8	Øvrige foreningsomkostninger	116.641	101.500	95.515	132.000
	Omkostninger i alt	527.917	664.000	539.215	808.500
	Resultat før finansielle poster	289.752	124.000	256.291	-20.500
9	Finansielle indtægter	6.533	0	0	0
10	Finansielle omkostninger	39.470	39.000	43.785	32.000
	Finansielle poster, netto	-32.937	-39.000	-43.785	-32.000
	Årets resultat	256.815	85.000	212.506	-52.500
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	200.000	200.000	200.000	200.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	0	-100.000	0	-228.000
	Overført resultat	56.815	-15.000	12.506	-24.500
	Disponeret i alt	256.815	85.000	212.506	-52.500
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	256.815	85.000	212.506	-52.500
	Betalte prioritetsafdrag	-71.228	-71.000	-70.435	-72.000
	Likviditetsresultat i alt	185.587	14.000	142.071	-124.500

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
11	Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder	<u>17.603.173</u>	<u>17.603.173</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>17.603.173</u>	<u>17.603.173</u>
	Anlægsaktiver	<u>17.603.173</u>	<u>17.603.173</u>
12	Andre tilgodehavender	<u>2.062</u>	<u>10.000</u>
	Tilgodehavender	<u>2.062</u>	<u>10.000</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.259.534</u>	<u>1.099.503</u>
	Omsætningsaktiver	<u>1.261.596</u>	<u>1.109.503</u>
	Aktiver	<u>18.864.769</u>	<u>18.712.676</u>

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	3.938.664	3.938.664
	Overført resultat m.v.	9.277.556	9.220.741
	Egenkapital før andre reserver	13.216.220	13.159.405
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	938.299	738.299
	Andre reserver	938.299	738.299
	Egenkapital inkl. andre reserver	14.154.519	13.897.704
14	Prioritetsgæld	4.613.544	4.685.573
	Langfristede gældsforpligtelser	4.613.544	4.685.573
14	Prioritetsgæld	72.029	71.228
15	Øvrig gæld	24.677	58.171
	Kortfristede gældsforpligtelser	96.706	129.399
	Gældsforpligtelser	4.710.250	4.814.972
	Passiver i alt	18.864.769	18.712.676
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	3.938.664	3.938.664
	<u>3.938.664</u>	<u>3.938.664</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	9.220.741	9.208.235
Rest af årets resultat	56.815	12.506
	<u>9.277.556</u>	<u>9.220.741</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>13.216.220</u>	<u>13.159.405</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	738.299	538.299
Reserveret i året	200.000	200.000
	<u>938.299</u>	<u>738.299</u>
Andre reserver	<u>938.299</u>	<u>738.299</u>
Egenkapital i alt	<u>14.154.519</u>	<u>13.897.704</u>

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2023	2023	2022	2024
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
1	Indtægter, andelshavere				
	Boligafgift (og fællesudgifter)	768.228	768.000	768.228	768.000
	Vaskeriindtægter	30.526	20.000	27.278	20.000
	I alt	798.754	788.000	795.506	788.000
2	Indtægter, andre				
	Forsikringserstatninger	18.915	0	0	0
	I alt	18.915	0	0	0
3	Ejendomsskat og forsikringer				
	Ejendomsskatter	61.099	62.000	61.065	62.000
	Forsikringer	53.585	53.000	49.010	50.000
	I alt	114.684	115.000	110.075	112.000
4	Forbrugsafgifter				
	Renovation	41.774	39.000	38.422	39.000
	Vandforbrug (fællesarealer)	11.214	10.000	7.158	10.000
	Elforbrug fælleshus	43.188	40.000	41.032	40.000
	Varmeforbrug fælleshus	16.600	28.000	27.533	28.000
	Tv-pakke fælleshus	10.203	8.000	6.677	11.000
	Internet fælleshus	3.866	4.000	3.863	4.000
	I alt	126.845	129.000	124.685	132.000
5	Vedligeholdelse, løbende				
	Drift af vaskeri	17.199	25.000	25.970	25.000
	Arbejdsweekender	12.909	15.000	9.997	15.000
	Nyanskaffelser til vaskeri	21.185	0	0	4.000
	Vedligeholdet	61.444	60.000	27.104	60.000
	Støjreducerende tiltag	0	0	0	30.000
	Røgalarmer	0	0	0	35.000
	Budgetteret vedligeholdelse, ej for-				
	delt	0	14.000	0	0
	I alt	112.737	114.000	63.071	169.000

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2023	2023	2022	2024
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
6	Vedl., genopretning og renovering				
	Udskiftet døre og vinduer i fælleshus	14.875	0	51.694	0
	Hegn inkl. linolie	0	0	26.184	0
	Tømrer	15.000	0	35.490	0
	Døre og vinduer, boliger	0	0	0	31.000
	Glasgang	0	0	0	100.000
	Skure	0	0	0	37.000
	Nyt cykelskur	0	0	0	60.000
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	170.000	0	0
	I alt	29.875	170.000	113.368	228.000
7	Administrationsomkostninger				
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.750	22.000	22.375	23.000
	Kursus	0	1.000	0	1.000
	Gebyrer m.v.	4.315	5.000	4.173	5.000
	Kontorartikler	0	1.000	49	1.000
	Hjemmeside	70	3.000	5.904	3.000
	HeyNabo	0	2.500	0	2.500
	I alt	27.135	34.500	32.501	35.500
8	Øvrige foreningsomkostninger				
	Valuarvurdering	9.375	9.000	0	9.000
	ABF kontingent	5.597	5.500	5.284	5.500
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	10.639	6.500	10.009	6.500
	Grundejerforening	14.916	15.000	14.916	15.000
	Refusion til andelshavere vedr. handel med andelsboliger	21.647	0	0	0
	Havemøbler (Havegruppe)	0	0	0	38.500
	Kulturgruppe	9.215	7.000	6.180	7.000
	Havegruppe	18.897	18.500	11.925	16.000
	Fælleshusgruppe	14.886	27.000	38.874	21.500
	Køkkengruppe	11.469	13.000	8.327	13.000
	I alt	116.641	101.500	95.515	132.000
9	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, bank	6.533	0	0	0
	I alt	6.533	0	0	0
10	Finansielle omkostninger				
	Renteudgifter, bank	0	0	4.111	0
	Prioritetsrenter og bidrag	39.470	39.000	39.674	32.000
	I alt	39.470	39.000	43.785	32.000

Note	Noter til balance	2023		2022		
		DKK		DKK		
11	Ejendommen matr. nr. 1 pm, Blangstedgård, Odense Jorder					
	Kostpris pr. 1. januar		17.603.173		17.603.173	
	Kostpris pr. 31. december		17.603.173		17.603.173	
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		17.603.173		17.603.173	
12	Andre tilgodehavender					
	Syn ifm. handler		2.062		10.000	
	I alt		2.062		10.000	
13	Likvide beholdninger					
	Arbejdernes Landsbank, kto. 5314-0244433		253.174		1.099.503	
	Arbejdernes Landsbank, kto. 5314-0501789		1.006.360		0	
	I alt		1.259.534		1.099.503	
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Nykredit A/S 001	4.949	0	2.331.231	2.460.000	2.460.000
	Nykredit A/S 002	34.521	71.228	1.759.571	2.225.573	2.296.801
	Prioritetsgæld i alt	39.470	71.228	4.090.802	4.685.573	4.756.801
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				72.029	71.228
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				4.613.544	4.685.573
					4.685.573	4.756.801
	Restgæld efter 5 år				4.317.226	4.392.553
	Informationer om indregnede lån:					
	Nykredit A/S, tilpasningslån 001. Hovedstol kr. 2.460.000, inkonvertibelt. Variabel rente. Rente for 2. halvår 2023 = på -0,1878 pct. p.a. (negativ). Restløbetid 26 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 26 3/4 år. Næste års afdrag kr. 72.029.					
15	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				22.750	22.375
	Øvrige gældsposter				1.927	35.796
	I alt				24.677	58.171

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.685.573 (pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2023), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.603.173.

Eventualforpligtigelser

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 18 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 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

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

	2023	2023
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund af valuarvurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.216.220
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-17.603.173	
Valuarvurdering af ejendommen	30.450.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.685.573	
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.090.802	13.441.598
Andelsværdi		<u>26.657.818</u>
Andelsværdi	<u>26.657.818</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.938.664</u>	<u>6,77</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>6,73</u>

Vi gør opmærksom på, at valuarvurderingen på 30.450.000 kr. er udarbejdet 4. januar 2023. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, må en valuarvurdering ikke være ældre end 18 måneder. Ved handler fra juli 2024 og senere kan valuarvurderingen på 30.450.000 kr. derfor ikke anvendes.

Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på foreningens andelsnumre:

Nr.	Adresse	Nr.	Fordelingsnøgle	Andelsværdi DKK 31.12.2022	Værdiregulering DKK 31.12.2023	Andelsværdi DKK 31.12.2023
1	Kirsebærgrenen	151	110	1.543.334	8.179	1.551.513
2	Kirsebærgrenen	153	75	1.052.273	5.577	1.057.850
3	Kirsebærgrenen	155	55	771.667	4.090	775.757
4	Kirsebærgrenen	157	100	1.403.031	7.436	1.410.467
5	Kirsebærgrenen	159	85	1.192.576	6.320	1.198.897
6	Kirsebærgrenen	161	65	911.970	4.833	916.803
7	Kirsebærgrenen	163	90	1.262.728	6.692	1.269.420
8	Kirsebærgrenen	167	90	1.262.728	6.692	1.269.420
9	Kirsebærgrenen	169	75	1.052.273	5.577	1.057.850
10	Kirsebærgrenen	171	85	1.192.576	6.320	1.198.897
11	Kirsebærgrenen	173	90	1.262.728	6.692	1.269.420
12	Kirsebærgrenen	175	65	911.970	4.833	916.803
13	Kirsebærgrenen	177	75	1.052.273	5.577	1.057.850
14	Kirsebærgrenen	179	55	771.667	4.090	775.757
15	Kirsebærgrenen	181	100	1.403.031	7.436	1.410.467
16	Kirsebærgrenen	183	85	1.192.576	6.320	1.198.897
17	Kirsebærgrenen	185	75	1.052.273	5.577	1.057.850
18	Kirsebærgrenen	187	90	1.262.728	6.692	1.269.420
19	Kirsebærgrenen	189	75	1.052.273	5.577	1.057.850
20	Kirsebærgrenen	193	132	1.852.001	9.815	1.861.816
21	Kirsebærgrenen	195	108	1.515.273	8.031	1.523.304
22	Kirsebærgrenen	197	110	1.543.334	8.179	1.551.513
			1.890	26.517.280	140.538	26.657.818

Ud over andelsboligerne med et boligareal på 2.177 m² råder andelsboligforeningen over et fælleshus (Kirsebærgrenen 165) på 292 m². Det samlede areal for andelsboligerne inkl. fælleshuset udgør således 2.469 m².

Nøgleoplysninger

Note 18 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.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	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
B6 I alt	22	2.177	2.177	2.177

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen 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. 31.12.2023 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. 31.12.2023 med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	938.299	431

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gaget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,1%

	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)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	154	98	118

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	12.245	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.584	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	13.829	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	46	29	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	52	14
M3 Vedligeholdelse i alt	46	81	66

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)	73,2%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	32	32	33

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

	2023	2022	2021
Saldo pr. 1. januar	34.098,37 kr.	34.206,23 kr.	39.040,90 kr
Indbetalinger i året	182.504,00 kr.	129.769,00 kr.	85.533,00 kr
Indkøb til spisning	-159.159,46 kr.	-118.301,51 kr.	-82.810,01 kr
Diverse	-6.182,70 kr.	-11.575,35 kr.	-7.557,66 kr
Saldo pr. 31. december	51.260,21 kr.	34.098,37 kr.	34.206,23kr

Opgørelse pr. 31. december

Giro	50.433,71 kr.	33.271,87 kr.	33.379,73 kr
Bank	0,00 kr.	0,00 kr.	0,00 kr
Kassebeholdning	826,50 kr.	826,50 kr.	826,50 kr
I alt	51.260,21 kr.	34.098,37 kr.	34.206,23kr

Opgørelse af tilgodehavender samt gæld pr. 31. december:

- Tilgodehavende pr 31. december	9.566,00 kr.	5.865,00 kr.	1.937,00 kr.
- Gæld pr. 31. december	4.494,33 kr.	7.160,24 kr.	2.559,84kr.

Regnskabet er godkendt af intern revisor.

3324 Marie Grønæk

Marie Grønæk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Blangstedgård for 2023 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 nettosalgpris 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 reserverede 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 18, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Esther Nele Bluhm

Bestyrelsesformand

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-03-11 10:50:37 UTC



Sang Christian Flindt Sandvad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5e19e313-ca5d-46a0-8b7e-539d1a014c4c

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-03-11 12:30:22 UTC



Matilde Christensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-03-11 14:37:01 UTC



Axel Ejler Skyttø

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-11 15:28:15 UTC



Øjvind Breum Danielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-11 18:40:06 UTC



Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9491bd70-b9a7-4f4c-8071-299c06474c35

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-11 20:30:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5TIMZU-WFPPH-VK1AK-NIYHI-GET77-7LXD8

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**