

Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Vester Alle 15-59, 8362 Hørning

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning
Vester Alle 15-59
8362 Hørning

CVR-nr.: 29 48 76 42
Hjemsted: Skanderborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.301.999
Andelshavere: 22

Ejendommen

Matrikelnr: 0014au

Bestyrelse

Lars Jørgensen , Formand
Eigil Landbo
Marianne Skov Kragstnæs
Jannie Østergaard
Vibeke Charlotte Olofsson

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Bankforbindelse

Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning.

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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

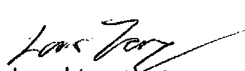
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

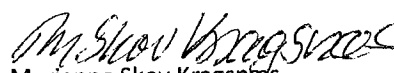
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

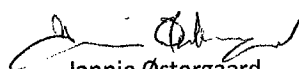
Hørning, den 8. April 2025

Bestyrelsen


Lars Jørgensen
Formand

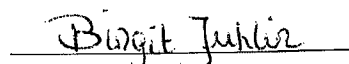

Egil Landbo


Marianne Skov Kragstæs


Jannie Østergaard


Vibeke Charlotte Olofsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 8/4. 2025


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 Seniorbo Hørning har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

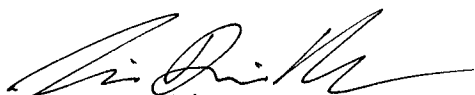
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 6. marts 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen beliggende på adressen Vester Alle 15-59, 8362 Høring

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket overdragelse af 2 andelsbeviser.

Boligafgift

Boligafgiften har levet op til budgettet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboligloven årsrapporten.

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen m.v., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	1.465.431	1.465.440	1.465.429
Indtægter, andre	7.080	1.500	9.080
Vaskeriindtægter	420	1.000	370
Øvrige indtægter	5.000	3.500	0
Indtægter i alt	1.477.931	1.471.440	1.474.879
1 Ejendomsskat og forsikringer	-134.657	-131.000	-128.652
2 Forbrugsafgifter	-76.759	-82.700	-87.186
3 Renholdelse og udenomsarealer	-14.577	-23.000	-37.115
4 Vedligeholdelse, løbende	-117.617	-128.600	-430.467
5 Administrationsomkostninger	-65.976	-65.750	-114.373
6 Foreningsomkostninger	-7.284	-63.700	-16.643
Omkostninger i alt	-416.870	-494.750	-814.436
7 Finansielle indtægter	11.881	0	4.210
8 Finansielle omkostninger	-791.769	-742.000	-802.422
Finansielle poster netto	-779.888	-742.000	-798.212
Årets resultat	281.173	234.690	-137.769
Forslag til resultatdisponering:			
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-300.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	281.173	0	162.231
Disponeret i alt	281.173	0	-137.769
Årets resultat	281.173	234.690	-137.769
Betalte prioritetsafdrag	-113.330	0	-108.260
Likviditetsresultat i alt	167.843	234.690	-246.029

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
8 Ejendom		36.800.000	36.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		36.800.000	36.800.000
Anlægsaktiver i alt		36.800.000	36.800.000
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		2.490	2.507
Periodeafgrænsningsposter		6.514	6.322
Tilgodehavender i alt		9.004	8.829
Likvide beholdninger		904.456	759.116
Omsætningsaktiver i alt		913.460	767.945
Aktiver i alt		37.713.460	37.567.945

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
Reserve for opskrivning af ejendom	16.165.851	16.165.851
Overført resultat m.v.	1.796.467	1.516.294
Egenkapital før andre reserver	22.264.317	21.984.144
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	87.864	87.864
Andre reserver	87.864	87.864
Egenkapital i alt	22.352.181	22.072.008
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	15.222.148	15.341.410
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.222.148	15.341.410
Kortfristet del af langfristet gæld	119.262	113.330
Mellemregning med andelshavere	4.718	4.718
11 Anden gæld	15.151	36.479
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	139.131	154.527
Gældsforpligtelser i alt	15.361.279	15.495.937
Passiver i alt	37.713.460	37.567.945
12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitaloppgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
	4.301.999	4.301.999
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	16.165.851	16.165.851
	16.165.851	16.165.851
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.515.294	1.354.063
Restandel af årets resultat	281.173	162.231
	1.796.467	1.516.294
Egenkapital før andre reserver	22.264.317	21.984.144
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	87.864	387.864
Anvendt i året	0	-300.000
	87.864	87.864
Andre reserver (ikke bunden) i alt	87.864	87.864
Andre reserver i alt	87.864	87.864
Egenkapital i alt	22.352.181	22.072.008

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	95.576	94.000	93.306
Forsikringer	39.081	37.000	35.346
	134.657	131.000	128.652
2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	3.983	2.700	2.952
Renovation	51.797	53.000	59.208
Elforbrug fællesarealer	10.586	17.000	16.356
Fjernvarme, fælleshus	10.393	10.000	8.670
	76.759	82.700	87.186
3. Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering	1.316	0	2.141
Pasning af grønne arealer	0	2.000	0
Snerydning	13.261	21.000	34.974
	14.577	23.000	37.115
4. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0	0	5.963
Elektriker	1.540	0	4.941
Murer	5.019	0	216.482
Tømrer	12.275	0	4.070
VVS	32.015	0	29.770
Småanskaffelser	194	0	0
Udvendig vedligeholdelse	2.016	128.600	83.530
Kloakarbejde	1.293	0	0
Reparation og vedligeholdelse	845	0	34.402
Have/fællesarealer	62.420	0	51.309
	117.617	128.600	430.467

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	25.260	22.000	28.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	12.688	15.000	11.313
Gebyrer m.v.	3.767	3.000	1.885
Kontorartikler	1.506	3.000	1.997
Grundejerforening Seniorbo	200	0	200
Telefontilskud	750	750	750
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.953	0	3.780
Generalforsamling	489	5.000	0
Gave og blomster m.v.	1.300	2.000	1.450
Tilsyn/rådgivning	13.625	0	60.031
Nyanskaffelser hus og arealer	0	10.000	595
Bredbånd fælleshus	3.551	4.000	3.627
Hjemmeside	887	1.000	745
	65.976	65.750	114.373
6. Foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	0	10.000	10.000
ABF kontingent	6.664	6.700	6.433
Kørselsgodtgørelse	620	1.000	210
Sommervedligeholdelse	0	46.000	0
	7.284	63.700	16.643
7. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	11.881	0	4.210
	11.881	0	4.210
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	791.769	742.000	802.422
	791.769	742.000	802.422

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	20.634.149	20.634.149
Anskaffelsessum 31. december 2024	20.634.149	20.634.149
Opskrivninger 1. januar	16.165.851	16.165.851
Opskrivninger 31. december 2024	16.165.851	16.165.851
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	36.800.000	36.800.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	22.000.000	22.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Colliers den 16. januar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 36,8 mio. kr. baseret på afkast-model med et afkastkrev på 4,9 pct. inkl. inflation.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 20.634.149 kr.

10. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD opr. kr. 7.448.000	418.479	113.330	7.331.425	7.226.410	7.339.740
RD Flex Life. kr. 8.115.000	373.290	0	8.072.802	8.115.000	8.115.000
Prioritetsgæld i alt	791.769	113.330	15.404.227	15.341.410	15.454.740
Betalte renter	791.769				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	119.262	113.330
Lang del af gæld (mere end 1 år)	15.222.148	15.341.410
	15.341.410	15.454.740

Lån 1 - Reealkredit Danmark, kontantlån D- serie 23 S, restløbetid 28 år

Lån 2 - Realkredit Danmark FlexLife med fast rente, Lånet udløber den 31.12.2052

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
11. Anden gæld		
Andre skyldige poster	<u>15.151</u>	<u>36.479</u>
	<u>15.151</u>	<u>36.479</u>

Noter

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.222 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 36.800 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, foreningsansvar samt besvigelsesforsikring gennem Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation (ABF) hos Dahlberg forsikring.

Forsikringssummerne er således:

Bestyrelsesansvar: kr. 1.500.000 pr. skade. Den totale forsikringssum udgør for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen kr. 15.000.000

Forsikringsansvar: kr. 5.000.000 pr. skade. Den totale forsikringssum udgør for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen kr. 30.000.000.

Besvigelsesforsikring: kr. 500.000 pr skade. Den totale forsikringssum udgør for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen kr. 15.000.000.

Selvrisiko:

Bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesforsikring - 10% dog. max. kr. 2.500 af enhver skade.

Foreningsansvar- 10% dog max kr. 10.000 af enhver skade.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning 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 følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.034	2.034	22	2.034
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.034	2.034	22	2.034

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Fællesudgifter fordeles pr. hus (22 andele). Udgifterne er budgetteret til 58.080. Alle øvrige udgifter fordeles på boligernes areal iflg. BBR.				

Felt nr.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1997
D2 Ejendommens opførelsesår	1998

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.800.000	18.092

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	87.864	43

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	122.119 * 12 /	2.034
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.034
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.034

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år		2.300	-68	138

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	10.915	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.103	
K3	Teknisk andelsværdi	18.018	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år	
		m ² ultimo året i alt (B6)	
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	446	212
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	446	212
Forklaring på udregning:		År 2024 kr. pr. m ²	
		58	
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Feltnr.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58	
Forklaring på udregning:		Årets afdrag	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	325	53
		56	

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6, stk. 1:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.264.317
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.341.410
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.404.227
	22.201.500

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 16. januar 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.301.999
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	5,1607
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16-04-2024)	5,15
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	166.537	999.222	859.454	5.156.725
7	216.709	1.516.963	1.118.379	7.828.652
7	196.640	1.376.480	1.014.808	7.103.655
2	204.667	409.334	1.056.233	2.112.466
	784.553	4.301.999	4.048.874	22.201.498

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.