

A/B Pilehaven

Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63

Årsrapport for 2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 6. april 2022

Dirigent:

.....

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Nøgletal	16
Beregning af andelsværdi	18
Ikke revideret budget	19

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A/B Pilehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Odense, den 23. marts 2022
Bestyrelse:



Allan Koch
Formand



Heidi Søndergaard



Martin Bog Lauridsen



Thomas Christensen



Bente Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Pilehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Pilehaven for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2021. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

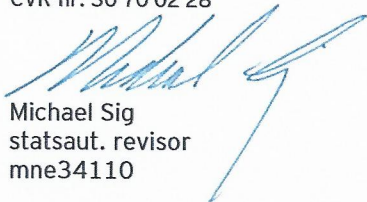
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 konklusion 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.
- ▶ 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. 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 23. marts 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Sig
statsaut. revisor
mne34110

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	A/B Pilehaven
Adresse, postnr. by	Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ
CVR-nr.	32 85 08 63
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Allan Koch, Formand Heidi Søndergaard Martin Bøg Lauridsen Thomas Christensen Bente Pedersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	Budget 2021 (ikke revideret)	2020
	Indtægter			
2	Boligafgift	681.572	681.552	665.879
3	Øvrige indtægter	7.500	0	12.500
	Indtægter i alt	689.072	681.552	678.379
	Omkostninger			
4	Ejendomsomkostninger	-123.673	-125.000	-122.250
5	Vedligeholdelsesomkostninger	-32.416	-100.000	-916.041
6	Administrationsomkostninger	-33.126	-30.900	-48.001
7	Øvrige foreningsomkostninger	-38.685	-14.500	-15.518
	Omkostninger i alt	-227.900	-270.400	-1.101.810
	Resultat før finansielle poster	461.172	411.152	-423.431
8	Finansielle omkostninger	-113.354	-126.420	-135.230
	Årets resultat	347.818	284.732	-558.661
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	130.000	130.000	215.000
	Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	0	0	-581.685
	Overført restandel af årets resultat	217.818	154.732	-191.976
	Disponeret i alt	347.818	284.732	-558.661
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	347.818	284.732	-558.661
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	4.298	4.298	5.048
	Årets prioritetsafdrag	-157.032	-157.032	-118.061
	Likviditetsresultat i alt	195.084	131.998	-671.674

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	19.374.725	19.374.725
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.374.725</u>	<u>19.374.725</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender, boligafgift m.v.	7.464	0
		<u>7.464</u>	<u>0</u>
10	Likvide midler	487.043	277.117
	Omsætningsaktiver i alt	<u>494.507</u>	<u>277.117</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>19.869.232</u></u>	<u><u>19.651.842</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	3.716.000	3.716.000
	Overført resultat	6.706.993	6.489.175
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>10.422.993</u>	<u>10.205.175</u>
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	130.000	0
		<u>130.000</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>10.552.993</u>	<u>10.205.175</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	9.127.299	9.280.253
		<u>9.127.299</u>	<u>9.280.253</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	157.252	157.032
	Forudbetalt boligafgift	2.388	2.388
	Salg af bolig	15.000	0
12	Anden gæld	14.300	6.994
		<u>188.940</u>	<u>166.414</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.316.239</u>	<u>9.446.667</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.869.232</u>	<u>19.651.842</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Eventualforpligtelser
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Nøgletal
- 16 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	3.716.000	6.489.175	0	10.205.175
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	130.000	130.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	217.818	0	217.818
Egenkapital 31. december 2021	<u>3.716.000</u>	<u>6.706.993</u>	<u>130.000</u>	<u>10.552.993</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Pilehaven for 2021 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, oplysning om andelens værdi, samt de krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2021 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 6. juli 2021.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og indestående i bank.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

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.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris 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 andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	Budget 2021 (ikke revideret)	2020
2 Boligafgift			
Boligafgift	681.572	681.552	665.879
	<u>681.572</u>	<u>681.552</u>	<u>665.879</u>
3 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	7.500	0	12.500
	<u>7.500</u>	<u>0</u>	<u>12.500</u>
4 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	94.210	96.000	93.926
Forsikring	29.463	29.000	28.324
	<u>123.673</u>	<u>125.000</u>	<u>122.250</u>
5 Vedligeholdelsesomkostninger			
Diverse vedligeholdelse	11.452	60.000	16.159
Maling af carporte	0	0	15.224
Udskiftning af varmevekslere	0	40.000	71.000
Algebehandling	0	0	17.000
Udbedring af fuger	0	0	19.687
Fugtskade	0	0	8.800
Reparation råd i træværk	0	0	9.580
Udskæring samt demontering	0	0	8.266
Diverse murreparation	0	0	8.000
Hævning af dæksler	0	0	47.323
Taghætter	10.000	0	0
Tømrer (udskiftning flexslanger, stanglåse, hængsler, epoxy)	10.964	0	0
	<u>32.416</u>	<u>100.000</u>	<u>221.039</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</i>			
Maling af huse	0	0	365.002
Tag og træ i carporte	0	0	265.000
Støbning af fundamenter	0	0	40.000
Udskiftning af limtræ ved overdækning	0	0	25.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>695.002</u>
	<u>32.416</u>	<u>100.000</u>	<u>916.041</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	Budget 2021 (ikke revideret)	2020
6 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssige assistance	14.300	13.000	13.703
Anden regnskabsmæssig assistance	2.500	0	16.529
Kontorartikler og gebyrer	6.038	7.000	7.019
Telefongodtgørelse	5.400	5.400	5.400
Bestyrelsesgodtgørelse	4.150	5.000	4.946
Hjemmeside	738	500	404
	<u>33.126</u>	<u>30.900</u>	<u>48.001</u>
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	2.861	4.000	3.453
Repræsentation	903	2.000	2.407
Julehygge	1.306	0	0
Nyanskaffelser (postkasser m.v.)	18.766	3.000	3.617
ABF kontingent, ABF nyt	4.752	5.500	5.120
Byggesag	0	0	861
Kørsel	0	0	60
Forlig - salg nr. 115	10.097	0	0
	<u>38.685</u>	<u>14.500</u>	<u>15.518</u>
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	107.867	122.122	130.143
Renteudgift bank	1.189	0	39
Kurstab og låneomkostninger	4.298	4.298	5.048
	<u>113.354</u>	<u>126.420</u>	<u>135.230</u>
9 Materielle anlægsaktiver			
kr.			Grunde og bygninger
Kostpris1. januar			<u>19.374.725</u>
Kostpris31. december			<u>19.374.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>19.374.725</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019			<u>23.600.000</u>
Heraf udgør grundværdien 4.681.400 kr.			
kr.	2021	2020	
10 Likvide midler			
Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse	162.808	83.715	
Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto	324.235	193.402	
	<u>487.043</u>	<u>277.117</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi 2021	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2020
1. Nykredit Realkredit, nom. 4.762.000 kr.	31.638	157.032	4.486.907	157.252	4.500.269	4.643.939
2. Nykredit Realkredit, nom. 4.918.000 kr.	76.229	0	4.918.000	0	4.829.476	4.918.000
Amortiseret kurstab	0	0	-120.356	0	0	-124.654
Langfristede gældsforpligtelser	107.867	157.032	9.284.551	157.252	9.329.745	9.437.285
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			157.252			157.032

Lån nr. 1: Rentetilpasningslån med en restløbetid på 28 år, med en aktuel rente på 0,14 %. Næste rentetilpasning er april 2025.
 Lån nr. 2: Obligationslån med restløbetid på 28,25 år, med en rente på 1,00 %. Afdragsfrit frem til april 2030.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
12 Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	14.300	6.994
	<u>14.300</u>	<u>6.994</u>

13 Eventualforpligtelser

Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. er der en forpligtelse over for Statens Administration på i alt 12.329.665 kr. pr. 31. december 2021.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 8 BX, Seden by tinglyst realkreditpantebreve med en hovedstol på nominelt 4.918.000 kr. og 4.762.000 kr. i Nykredit Realkredit til sikkerhed for kreditlån.

Øvrige oplysninger:

- Vedrørende vedligeholdelsesplaner for ejendommene er der planlagt følgende, dog efter behov:

- Udskiftning af varmeveksler i 2022- pris ca. 45.000 kr.
- Udskiftning af undertage samt tagsten i 2041 - pris ca. 3.000.000 kr.
- Maling af carporte i år 2026/27 - pris ca. 170.000 kr.
- udskiftning udhæng på alle boliger i 2026/27 - pris ca. 350.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Pilehaven anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I § 3 i bekendtgørelse nr. 1333 af 11. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2021		2020	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	22	2.086	22	2.086
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	22	2.086	22	2.086

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			x	
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?				x
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del, der er ens for alle og en variabel del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.				

Foreningens stiftelsesår (D1)	1989
Ejendommens opførelsesår (D2)	1989

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?			X
		Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?		x	
	kr.		kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	23.600.000		11.314
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	130.000		62
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		0,55	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal (fortsat)

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

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2021	2020	2019
Boligafgift (H1)	327	327	297
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	167	-268	-22
Andelsværdi (K1)	7.001	6.872	6.989
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	4.229	4.396	4.128
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	11.230	11.268	11.117
Vedligeholdelse, løbende (M1)	16	106	30
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	333	145
Vedligeholdelse i alt (M3)	16	439	175
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	52	51	51
Årets afdrag (R)	75	57	0
Beregnete nøgletal for foreningen			
%	2021	2020	2019
Ejendomsomkostninger	24,8	9,0	16,7
Vedligeholdelsesomkostninger	6,5	67,6	51,8
Administrationsomkostninger	6,6	3,5	5,5
Øvrige foreningsomkostninger	7,8	1,1	4,4
Finansielle poster, netto	22,8	10,1	21,1
Afdrag	31,5	8,7	0,0
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsværdi)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	10.552.993
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-130.000
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-120.356
Andelsværdi	10.302.637

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>2,7725</u>
--------------------------------------	---------------

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020, og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

kr.

Egenkapital ifølge årsregnskabet		10.552.993
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-130.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-19.374.725	
Offentlig ejendomsvurdering	23.600.000	4.225.275
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.284.551	
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.329.745	-45.194
Andelsværdi		14.603.074

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>3,9298</u>
--------------------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. juli 2021)	<u>3,8575</u>
--	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr. - Fridasholmvej 105, 109, 113, 117, 121, 125, 127, 129, 131, 133, 137 og 141	12	153.400	1.840.800	602.829	7.233.944
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr. - Fridasholmvej 101, 103, 107, 111, 115, 119, 123, 135, 139 og 143	10	187.520	1.875.200	736.913	7.369.130
			<u>3.716.000</u>		<u>14.603.074</u>

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2022

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2022	Realiseret 2021
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	681.552	681.572
Gebyr ved salg af andele	0	7.500
Indtægter i alt	681.552	689.072
Omkostninger		
<i>Ejendomsomkostninger</i>		
Ejendomsskat	-103.380	-94.210
Forsikring	-30.000	-29.463
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Diverse vedligeholdelse	-40.000	-11.451
Udskiftning af varmevekslere	-45.000	0
Udskiftning taghætter	0	-10.000
Tømrer	0	-10.964
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-15.000	-14.300
Anden regnskabsmæssig assistance	0	-2.500
Kontorartikler og gebyrer	-7.000	-6.038
Telefongodtgørelse	-5.400	-5.400
Bestyrelshonorar	-5.000	-4.150
Hjemmeside	-1.000	-739
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>		
Møder og generalforsamling	-4.000	-2.861
Repræsentation	-2.000	-903
Julehygge	0	-1.306
Nyanskaffelser (postkasser m.v.)	-3.000	-18.766
ABF kontingent, ABF nyt	-5.000	-4.752
Forlig - salg nr. 115	0	-10.097
Omkostninger i alt	-265.780	-227.900
Resultat før finansielle poster	415.772	461.172
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-106.782	-107.867
Renteudgift bank	-1.000	-1.189
Kurstab og låneomkostninger	-4.298	-4.298
Finansielle poster i alt	-112.080	-113.354
Årets resultat	303.692	347.818
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	130.000	130.000
Overført restandel af årets resultat	173.692	217.818
Disponeret i alt	303.692	347.818
Likviditetsresultat		
Årets resultat	303.692	347.818
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	4.298	4.298
Årets prioritetsafdrag	-157.252	-157.032
Likviditetsresultat i alt	150.738	195.084