

Andelsboligforeningen

Farvergade


Farvergade 8 - 14

8700 Horsens

Årsrapport 2022

21. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling den 20/4 2023
Dirigent:



På efterfølgende sider 2-21 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Farvergade, Horsens, bestående af:

Foreningsoplysninger	Side	2
Bestyrelsens påtegning	-	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	-	4 - 6
Anvendt regnskabspraksis	-	7 - 9
Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2022	-	10
Balance pr. 31/12 2022	-	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	-	13
Noter	-	14 - 17
Beregning af andelsværdi	-	18 - 19
Nøgletalsoplysninger	-	20- 21

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Farvergade.

Beliggende: Farvergade 8 - 14
8700 Horsens

Matr. nr.: 75 A, Horsens Bygrunde

CVR nr. 26 41 86 15

Bestyrelse:

Formand Leif Jørgensen

Næstformand Jens Thomsen

Sekretær/Kasserer Kjeld Kjeldsen

Best medlem Inge Larsen

Best medlem Jens Otto Roesgaard

Revisor:

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C, 1. th.
8700 Horsens
Telefon 7564 7811
Fax 7564 0065
Mail dn@leifmikkelsen.dk

Henrik Sørensen, Registreret revisor
Dorte Normann, Revisorassistent

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2022 for Andelsboligforeningen Farvergade.

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

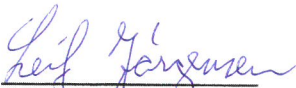
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1 / 4 2023

Bestyrelsen:




Leif Jørgensen
Formand



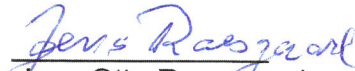
Jens Thomsen
Næstformand



Kjeld Kjeldsen
Sekretær/Kasserer



Inge Larsen
Best medlem



Jens Otto Roesgaard
Best medlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Farvergade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Farvergade for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, andelsværdiberegning, nøgletalsoplysninger og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske affærd (IESBA's 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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, andelsboliglovens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens 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 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 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.

Horsens, den 12/4 2023
Leif Mikkelsen & Partnere A/S
CVR-nr. 32676421
Godkendte revisorer


Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. 33214

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboligloven og 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 de krævede nøgletalsoplysninger, oplysninger om andelenes værdi, og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indbetaling til boligafgifter og fællesomkostninger fastsættes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen, og indrages med de beløb der vedrører regnskabsperioden.

Indtægter fra Honorar salg m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab 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 genindvinningsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

"Adelsindskud" 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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelser af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragård beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen, som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser er indregnet til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelse

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

Øvrige noter

Nøgletalsoplysninger

De under nøgletalsoplysninger anførte nøgletal er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.A, 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2022

Note	Ikke revideret		
	Realiseret 1/1 - 31/12 2022	Budget 1/1 - 31/12 2022	Realiseret 1/1 - 31/12 2021
Boligafgifter	792.024	792.024	859.224
Fællesudgifter	630.000	630.000	630.000
Carporte	21.600	21.600	21.600
Ei Bil	400	0	0
1 Diverse Indtægter	18.047	0	17.960
Indtægter i alt	1.462.071	1.443.624	1.528.784
2 Ejendoms og forbrugsudgifter	-333.965	-365.000	-298.354
3 Renholdelse og udenomsarealer	-120.256	-40.000	-37.134
4 Vedligehold bygninger	-188.252	-128.000	-7.957
5 Ladestander	-26.923	-70.000	0
6 Drift fællesrum	-14.258	-15.000	-24.001
7 Administration	-109.657	-77.000	-55.184
8 Lønninger	-35.660	-38.000	-49.560
Omkostninger i alt	-828.971	-733.000	-472.190
Resultat før finansielle poster	633.100	710.624	1.056.594
9 Finansielle omkostninger	-384.583	-383.630	-934.822
Årets resultat	248.517	326.994	121.772
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	0	100.000
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0
Overført af årets resultat	148.517	326.994	21.772
Disponeret i alt	248.517	326.994	121.772
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	248.517	326.994	121.772
Låneomkostninger	0	0	477.652
Afdrag prioritetsgæld	-383.759	-378.630	-379.570
	-135.242	-51.636	219.854

BALANCE PR. 31/12 2022**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
<u>Ejendommen Farvergade 8 - 14, Horsens</u>		
10 Anskaffelsessum	<u>36.665.171</u>	<u>36.665.171</u>
Ejendommen i alt	<u>36.665.171</u>	<u>36.665.171</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.665.171</u>	<u>36.665.171</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende vand / varme	<u>0</u>	<u>5.530</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>5.530</u>
<u>Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank nr. 795-11-76847	503.942	562.119
Danske Bank nr. 478-97-26078	333	335
Arbejdernes Landsbank 0517886	443.892	445.657
Arbejdernes Landsbank 0553178	<u>213.504</u>	<u>214.123</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.161.671</u>	<u>1.222.234</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.161.671</u>	<u>1.227.764</u>
Aktiver i alt	<u>37.826.842</u>	<u>37.892.935</u>

BALANCE PR. 31/12 2022**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<u>Egenkapital</u>		
Andelsindskud, boliger	7.001.200	7.001.200
Overført resultat	2.490.072	5.841.555
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	9.491.272	12.842.755
<u>Andre reserver</u>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	100.000
Reserveret til kursreguleringer prioritetsgæld og værdireguleringer ejendom	3.500.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.700.000	100.000
Egenkapital i alt	13.191.272	12.942.755
<u>Gæld</u>		
<u>Langfristet gæld</u>		
11 Prioritetsgæld	24.137.620	24.525.616
Langfristet gæld i alt	24.137.620	24.525.616
<u>Kortfristet gæld</u>		
Prioritetsgæld, afdrag næste år	387.995	383.759
12 Varmeopgørelse	15.717	9.140
13 Vandopgørelse	52.282	9.709
A-skat m.v.	2.106	4.956
Afsat revision	26.300	15.000
Regnskabsassistance	7.550	0
Service ventilation	0	0
Tilbageholdt til varmeregnskab	6.000	2.000
Kortfristet gæld i alt	497.950	424.564
Gæld i alt	24.635.570	24.950.180
PASSIVER I ALT	37.826.842	37.892.935
14 Pantsætninger		
15 Eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31 DECEMBER

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud primo *	7.001.200	7.001.200
Tilgang af nye andele	0	0
	<u>7.001.200</u>	<u>7.001.200</u>
<i>Indskuddet hidrører oprindeligt fra 30 andelshavere. 5 stk. a 205.295, 14 stk. a 225.425, 2 stk. a 231.460, 6 stk. a 254605, 1 stk. a 258.635, 2 stk. a 284.795</i>		
Overført resultat		
Overført resultat primo	5.841.555	5.819.783
Overført til bundne reserver	-3.500.000	0
Rest af årets resultat	148.517	21.772
Overført resultat i alt	<u>2.490.072</u>	<u>5.841.555</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.491.272</u>	<u>12.842.755</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	100.000	0
Overført fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	0	0
	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
Reserveret til værdiregulering ejendom og kursregulering prioritetslån		
Reserve primo	0	0
Reserveret i året, overført fra overført resultat	3.500.000	0
	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>13.191.272</u>	<u>12.942.755</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Realiseret	Ikke revideret	Realiseret
	1/1 - 31/12 2022	Budget 1/1 - 31/12 2022	1/1 - 31/12 2021
1 Diverse indtægter			
Udlejning gæsteværelser	2.600	0	3.800
Udlejning fælleslokaler	2.000	0	2.850
Ventelistegebyr	1.600	0	1.000
Salg El ladestander	1.847	0	210
Diverse	0	0	100
Overdragelsesgebyrer	10.000	0	10.000
	18.047	0	17.960
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	101.545	100.000	97.265
Forsikringer *	77.166	80.000	60.071
Renovation	64.179	65.000	76.122
Drift af elevator	54.114	60.000	28.186
El, fælles	36.961	60.000	36.710
	333.965	365.000	298.354
* Bestyrelsesansvarsforsikringen har en dækning på kr. 2.695.297			
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespudsning	26.387	30.000	25.850
Havedag m.m.	288	0	230
Snerydning	199	10.000	0
Mindre nyanskaffelser	24.202	0	6.984
Benzin m.m.	543	0	266
Eftersyn havetraktor	1.882	0	1.678
Gødning, planter m.m.	2.999	0	2.126
Areal Etablering	63.756	0	0
	120.256	40.000	37.134
4 Vedligehold bygninger			
Budget	0	128.000	0
Vedligehold 2021	0	0	7.957
Rosenberg Malerfirma	153.000	0	0
CN Byg - Fuger i vådrum	11.606	0	0
Carl Bæk & Søn - Hvidevare m.m.	9.799	0	0
CN Byg - Trægulv	9.550	0	0
Div. mindre vedligehold	2.588	0	0
Vedligehold Skur	1.709	0	0
	188.252	128.000	7.957

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>	Realiseret 1/1 - 31/12 2022	Ikke revideret Budget 1/1 - 31/12 2022	Realiseret 1/1 - 31/12 2021
5 Ladestander			
Budget	0	70.000	0
Areal Etablering	26.291	0	0
Service Ladestander	632	0	0
	<u>26.923</u>	<u>70.000</u>	<u>0</u>
6 Drift fælleslokaler			
Vand	0	12.000	12.003
Varme	5.471	2.000	5.148
Rengøring m.m.	1.886	0	1.741
Service/inventar fælleslokaler	6.901	1.000	5.109
	<u>14.258</u>	<u>15.000</u>	<u>24.001</u>
7 Administration			
Repræsentation	1.069	2.000	1.354
Gebyr	1.799	0	4.960
Kontor, telefon og kørsel	8.694	10.000	4.390
Skattefri godtgørelse	11.106	8.500	8.500
Kontingent ABF / nets	9.471	6.500	8.748
Vand/varme regnskab	2.367	15.000	8.059
Rest revision foregående år	18.750	30.000	2.000
Revision regnskab	20.500	0	15.000
Regnskabs assistance	33.600	0	0
Møder og generalforsamling	2.301	5.000	2.173
	<u>109.657</u>	<u>77.000</u>	<u>55.184</u>
8 Lønninger			
Lønninger	35.660	38.000	49.560
Pension	0	0	0
Sociale bidrag	0	0	0
	<u>35.660</u>	<u>38.000</u>	<u>49.560</u>
Fordelt således:			
Vicevært	12.000	13.000	12.000
Administration	3.500	0	16.500
Trappevask	20.160	25.000	21.060
	<u>35.660</u>	<u>38.000</u>	<u>49.560</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>	Realiseret	Ikke revideret	Realiseret
	1/1 - 31/12 2022	Budget 1/1 - 31/12 2022	1/1 - 31/12 2021
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag Nykredit	408.345	378.630	479.814
Erhvervskroner	-30.000	0	-30.041
Renter bank	6.238	5.000	7.397
Låneomkostninger	0	0	477.652
	<u>384.583</u>	<u>383.630</u>	<u>934.822</u>

<u>Note</u>	Realiseret	Realiseret
	1/1 - 31/12 2022	1/1 - 31/12 2021
10 Ejendommen, Farvergade 8 - 14		
Anskaffelsessum, primo	35.006.000	35.006.000
Lydisolering fælleslokaler	38.625	38.625
Varmt vand kælder	3.631	3.631
Carporte	312.450	312.450
Nye vinduer	2.781.381	2.781.381
Vedligeholdelsesandel 17/30	-1.576.116	-1.576.116
Loftisolering	99.200	99.200
Anskaffelsessum, ultimo	<u>36.665.171</u>	<u>36.665.171</u>

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2021 udgør kr 28.500.000 28.500.000

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum pr. 31/12 2022.

11 Prioritetsgæld	<u>Kursværdi</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Nykredit, kontantlån	9.045.559	11.949.615	12.333.375
Nykredit, obligationslån, afdragsfri	7.931.683	12.576.000	12.576.000
	<u>16.977.242</u>	<u>24.525.615</u>	<u>24.909.375</u>
Specifikation til indregning i balancen:			
Kortfristet gæld (under 1 år)		387.995	383.759
Langfristet gæld (over 1 år)		24.137.620	24.525.616
		<u>24.525.615</u>	<u>24.909.375</u>
Restgæld efter 5 år		22.542.337	22.947.748

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>
Informationer om indregnede lån:		
1) Kontantlån nom. kr. 13.216.000. Restløbetid 26 3/4 år. Renten udgør 1,0992%		
2) Obligationslån nom. kr. 12.576.000. Restløbetid 28 1/2 år. Renten udgør 1,0% Afdragsfri til 20/4 2051		
12 Mellemlregning varmeregnskab		
Betalt til varmekærket 1/7 - 31/12	121.780	100.360
Indbetalt af andelshaverne a'conto 1/7 - 31/12	-134.497	-106.500
Afsat fælleslokaler	-3.000	-3.000
Mellemlregning varmeregnskab i alt	<u>-15.717</u>	<u>-9.140</u>
13 Mellemlregning vandregnskab		
Betalt til vand 1/7 - 21 - 31/12-22	100.695	37.823
Indbetalt af andelshaverne a'conto 1/7-21 - 31/12-22	-152.977	-47.532
Mellemlregning vandregnskab i alt	<u>-52.282</u>	<u>-9.709</u>
14 Pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt kreditforeningspantebrev kr. 25.912.000 med pant i Ejendommen Farvergade 8-14, Horsens - bogført værdi 31/12 2022 kr. 36.665.172.		
15 Eventualforpligtelser		
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er ikke stillet garanti for andelshavere.		
Foreningen har indtil 31/12 2013 modtaget kr. 3.500.573 i offentlige tilskud som skal tilbagebetales ved en evt. opløsning af foreningen.		

ANDELSVÆRDI pr. 31/12 2022

I følge lovgivningen og foreningens vedtægter skal andelenes værdi maksimalt beregnes på grundlag af ejendommens værdi efter en af følgende metoder:

- A Anskaffelsespris
- B Handelsværdi (Valuarvurdering, som er under 18 måneder gammel kræves).
- C Seneste offentlige ejendomsvurdering.

Der er ikke indhentet en valuarvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering 1/10 2019 er væsentlig lavere end anskaffessummen.

	<u>A</u>	<u>C</u>		
Ejendommens værdi	36.665.171	28.500.000		
Forbedring ejendom efter seneste vurdering	0	1.304.465		
Carporte	312.450	312.450		
Øvrige aktiver	<u>1.161.671</u>	<u>1.161.671</u>		
	38.139.292	31.278.586		
Samlet gæld jfr. årsregnskabet	-24.635.570	-24.635.570		
Hensættelser til kursregulering	0	-3.500.000		
Hensættelse til vedligeholdelse	-200.000	-200.000		
Kursregulering af prioritetsgæld	0	7.548.373		
Samlet værdi andelskrone	<u>13.303.722</u>	<u>10.491.389</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>13.303.722</u> 7.001.200	1,9002		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>10.491.389</u> 7.001.200	1,4985		
Farvergade	Oprindelig indskud	m2		
8, st. tv	225.425	88	428.354	337.802
8, st. th	254.605	100	483.802	381.529
8, 1. tv	225.425	88	428.354	337.802
8, 1. th	254.605	100	483.802	381.529
8, 2. tv	225.425	88	428.354	337.802

ANDELSVÆRDI pr. 31/12 2022

Farvergade	Oprindelig indskud	m2		
8, 2. th	254.605	100	483.802	381.529
8, 3. tv	205.295	80	390.103	307.637
8, 3. th	231.460	91	439.822	346.846
10, 1. tv	225.425	88	428.354	337.802
10, 1. th	225.425	88	428.354	337.802
10, 2. tv	225.425	88	428.354	337.802
10, 2. th	225.425	88	428.354	337.802
10, 3. tv	205.295	80	390.103	307.637
10, 3. th	205.295	80	390.103	307.637
12, st. tv	225.425	88	428.354	337.802
12, st. th	225.425	88	428.354	337.802
12, 1. tv	225.425	88	428.354	337.802
12, 1. th	284.795	110	541.169	426.769
12, 2. tv	225.425	88	428.354	337.802
12, 2. th	284.795	110	541.169	426.769
12, 3. tv	205.295	80	390.103	307.637
12, 3. th	258.635	101	491.460	387.568
14, st. tv	254.605	100	483.802	381.529
14, st. th	225.425	88	428.354	337.802
14, 1. tv	254.605	100	483.802	381.529
14, 1. th	225.425	88	428.354	337.802
14, 2. tv	254.605	100	483.802	381.529
14, 2. th	225.425	88	428.354	337.802
14, 3. tv	231.460	91	439.822	346.846
14, 3. th	205.295	80	390.103	307.637

Bestyrelsen foreslår anvendelse af værdiansættelse af andelsbeviserne efter metode: A

Nøgletalsoplysninger**Punkt**

Andelsboligforeningen Farvergade.

Seneste regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2022.

B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	30	2.246
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	516
B6	I alt	31	2.762

C	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:				

D		
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

F	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		36.665.171	16.325
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.700.000	1.647
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			10,09%

Nøgletalsoplysninger

Punkt

Andelsboligforeningen Farvergade.

Seneste regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2022.

G		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

H		Gennemsnit kr. pr. andelsm ² pr. år.
H1	Boligafgift	633
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	-643	54	111

K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	5.923
K2	Gæld-omsætningsaktiver	10.451
K3	Teknisk andelsværdi	16.375

M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr. pr. m ²)	19	4	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. m ²)	19	4	84

P		%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabs-mæssige værdi)	33

R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	167	169	171