

Referat af

Ordinær generalforsamling i Ådalen 85

Søndag den 22. august 2021 kl. 16.00 i Fælleshuset

1. Valg af dirigent: Bestyrelsen indstiller Annette Dippel Larsen.
Annette valgt.

2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmer: Bestyrelsen indstiller Ditte Hamrum Jørgensen.
Ditte valgt.

3. Bestyrelsens beretning v. Inger Dan Weibel
a. Godkendelse af beretningen
Beretningen godkendt.

4. Forelæggelse og gennemgang af årsregnskab ved revisor Jens Jørgen Johnsen – udsendt skriftligt forud for GF
a. Godkendelse af årsregnskab
Spørgsmål ang. hvilke tal, der skal bruges ved salg: Ved salg tages der udgangspunkt i brøken note 14 s. 20 i regnskabet. Denne udregning bruges indtil næste årsregnskab godkendes.
Årsregnskabet godkendt.

5. Forelæggelse og gennemgang af drifts- og likviditetsbudget ved Gry Stie – udsendt skriftligt forud for GF
Vi planlægger, at vi fortsat har et fint overskud, som kan bruges på kommende vedligehold.

6. Behandling af indkomne forslag*
Ingen indkomne forslag.

7. Valg af bestyrelse

Ditte vælger at træde ud af bestyrelsen.

Kandidater til bestyrelsen: Anne-Sofie Linderoth Bouchet, Inger Dan Weibel, Annette Dippel Larsen og Gry Stie.

Alle fire valgt til bestyrelsen.

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Første suppleant: **Henrik Arffmann valgt.**

Anden suppleant: **Ditte Hamrum Jørgensen valgt.**

9. Valg af revisor: Foreningen indstiller BDO Randers.

Godkendt.

10. Valg af syns- og skønsmand: Foreningen indstiller arkitekt Ole Dreyer.

Godkendt.

11. Evt.

Ingen punkter til eventuelt.

Bestyrelsens underskrifter

Gry Stie

Annette Dippel Larsen

Inger Dan-Weibel

Ditte Hamrum



Tlf.: 87 10 63 00
 randers@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Thors Bakke 4, 2.
 DK-8900 Randers C
 CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ÅDALEN '85

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 foreningens ordinære generalforsamling,
 den 22/8 2021

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 29 36 19 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Ådalen '85 Vester Tværvej 12-44 8920 Randers NV Telefon: 78 76 25 11 Hjemmeside: www.aadalen85.com E-mail: bestyrelsen@aadalen85.dk CVR-nr.: 29 36 19 08 Stiftet: 27. marts 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gry Stie, formand Ditte Hamrum Jørgensen Inger Dan-Weibel Annette Dippel Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Nykredit Østervold 47 8900 Randers C

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B Ådalen '85.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


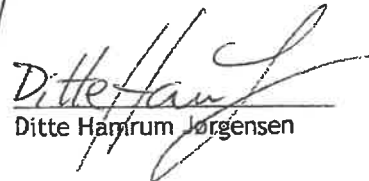
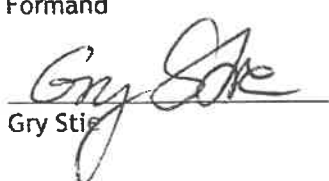
Randers, den 8. april 2021

Administrator:



Randers, den 8. april 2021

Bestyrelse:


Inger Dan-Weibel
Formand
Annette Dippel Larsen
Ditte Harbrum Jørgensen
Gry Stie

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING***Til andelshaverne i A/B Ådalen '85*****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ådalen '85 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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 foreningens interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

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.

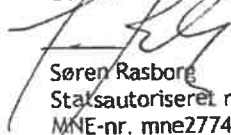
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 8. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 201272670


Søren Rasbørg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742


Steen Hestbech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34302

LEDELSESBERETNING**Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vester Tværvej 12-44, 8920 Randers NV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 133.007 kr. mod 9.087 kr. i 2019. Balancen udviser en egenkapital på 7.769.685 kr. inkl. reserver.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ådalen '85 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekstån mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15 år.	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Boligafgift.....		650.531	650.532
Lejeindtægter.....		40.700	41.172
Øvrige indtægter.....		8.666	0
INDTÆGTER.....		699.897	691.704
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-167.680	-160.615
Vedligeholdelse løbende.....	2	-302.682	-244.066
Administrationsomkostninger.....	3	-27.573	-32.706
OMKOSTNINGER.....		-497.935	-437.387
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		201.962	254.317
Andre finansielle omkostninger.....	4	-68.955	-245.230
ÅRETS RESULTAT.....		133.007	9.087
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Betalte prioritetsafdrag.....		72.759	166.456
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		60.248	0
Overført restandel af årets resultat.....		0	-157.369
DISPONERET I ALT.....		133.007	9.087

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		14.025.565	14.025.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		328.922	372.839
Materielle anlægsaktiver.....	5	14.354.487	14.398.404
ANLÆGSAKTIVER.....		14.354.487	14.398.404
Andre tilgodehavender.....		2.153	0
Tilgodehavender.....		2.153	0
Likvide beholdninger.....	6	573.831	285.226
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		575.984	285.226
AKTIVER.....		14.930.471	14.683.630

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		2.384.844	2.384.844
Overført resultat.....		4.768.080	4.695.321
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		7.152.924	7.080.165
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		616.761	556.513
Andre reserver.....		616.761	556.513
EGENKAPITAL.....		7.769.685	7.636.678
Prioritetsgæld.....	7	6.843.031	6.915.790
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.843.031	6.915.790
Mellemregning andelshavere ved salg.....		125.465	1.376
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		110.509	58.464
Anden gæld.....	8	21.988	8.542
Periodeafgrænsningsposter.....	9	16.820	0
Skyldig boligafgift.....		15.519	11.502
Forbrugsregnskaber - vand, varme og el.....	10	13.583	37.407
Antenneregnskab.....		13.871	13.871
Kortfristede gældsforpligtelser.....		317.755	131.162
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.160.786	7.046.952
PASSIVER.....		14.930.471	14.683.630
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	2.384.844	4.695.321	7.080.165	556.513	7.636.678
Forslag til årets resultatdisponering.....				60.248	60.248
Afdrag på prioritetsgæld.....		72.759	72.759		72.759
Egenkapital 31. december 2020.....	2.384.844	4.768.080	7.152.924	616.761	7.769.685

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	123.859	119.476	
Forsikringer.....	43.821	41.139	
	167.680	160.615	
Vedligeholdelse løbende			2
Køkkenomkostninger.....	14.989	20.022	
Omkostninger til gade og vaskekælder.....	8.501	5.553	
Omkostninger til reparation iøvrigt.....	32.983	24.212	
Omkostninger til udeareal.....	9.554	3.613	
Vedligeholdelse solcelleanlæg og varmeanlæg.....	43.688	0	
Vedligeholdelse tag.....	14.185	176.026	
Udskriftning af vindue i køkken.....	84.938	14.640	
Vedligeholdelse karnapper.....	93.844	0	
	302.682	244.066	
Administrationsomkostninger			3
Administration.....	1.783	7.804	
Revision.....	19.563	14.563	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.150	3.060	
Hjemmeside, mailsystem, IT mv.....	3.077	7.279	
	27.573	32.706	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger bank.....	4.247	2.423	
Prioritetsrenter.....	64.588	205.061	
Låneomkostninger.....	0	37.746	
Renter kreditorer.....	120	0	
	68.955	245.230	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	14.025.565	372.839	
Kostpris 31. december 2020.....	14.025.565	372.839	
Årets afskrivninger.....	0	43.917	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	43.917	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	14.025.565	328.922	

NOTER

					2020 kr.	2019 kr.	Note
Likvide beholdninger							
Nykredit 8117 2667341.....					573.831	285.226	6
					573.831	285.226	
Prioritetsgæld							
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	7
Nykredit nom. 4.500.000 kr.....	28	4.500.000	0	30.442	4.500.000	4.496.602	
Nykredit nom. 2.428.000 kr.....	29	2.415.790	72.759	34.147	2.343.031	2.390.171	
		6.915.790	72.759	64.589	6.843.031	6.886.773	
Det første af ovenstående lån er afdragsfrit de første 10 år, har en restløbetid på 28 år, og en variabel rente på -0,02%							
Det andet lån har en restløbetid på 29 år, og en variabel rente på 0,73%							
Anden gæld							
Skyldig vand.....					10.888	0	8
Deposita					11.100	8.542	
					21.988	8.542	
Periodeafgrænsningsposter							
Forudbetalt boligafgift og leje.....					16.820	0	9
					16.820	0	
Forbrugsregnskaber - vand, varme og el							
Indbetalt a conto.....					249.414	288.925	10
Afholdte forbrugsudgifter.....					-235.831	-251.518	
					13.583	37.407	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	11
Eventualforpligtelser Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af foreningen med 5.640.490 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv. Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.843 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.026 tkr.	12

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15	1.303	1.303	1.303
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	14	14	14
B6	I alt	17	1.317	1.317	1.317

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.700.000	16.477	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	616.761	468	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	499
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	133	7	102

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.346
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.054
K3 Teknisk andelsværdi	16.400

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	111	185	230
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	111	185	230

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49 %
--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	140	128	56

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.152.924.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 5).....	14.025.565
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	21.700.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		7.152.924
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	21.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.025.565</u>	7.674.435
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.843.031	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.886.773</u>	-43.742
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		14.783.617

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{14.783.617}{2.384.844} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,20, svarende til 11.345,83 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	205.590	411.180	1.274.450	2.548.899
7	179.424	1.255.968	1.112.247	7.785.729
6	119.616	717.696	741.498	4.448.988
15		2.384.844		14.783.617

Andelsboligforeningen Ådalen 85

Regnskab 2020 & Budget 2021

	Budget 2020	Regnskab 2020	Budget 2021
Indtægter			
Huslejeindtægt m.v	650.000	650.531	650.532
Udlejning Ungdomsvær.	25.000	40.700	40.700
Øvrige indtægter	0	8.666	0
Total indtægter	675.000	699.897	691.232

Udgifter:

Revisor	14.500	19.563	15.000
Ejendomsskat/renovation	120.000	123.859	139.031
Ejendomsforsikring	37.000	39.088	42.000
Forsikring	4.500	4.733	5.000
Udgifter	176.000	187.243	201.031

Grupperne:

Administration/ hjemmeside	14.000	8.010	14.000
Udegruppe	10.000	9.554	10.000
Køkkengruppe	16.000	14.989	16.000
Gadegruppe & Vaskekælder	8.000	8.501	9.000
Bygning -Vedligehold	36.500	47.168	35.000
Bygning + udstyr Reparationer	36.500	43.688	35.000

Bygning - Projekter

Gavl fælleshus	85.000	84.938	
Karnapper		93.844	200.000
Døre / vinduer	22.000		
Robotplæmeklipper	6.000		
Udgifter grupper/projekter	234.000	310.692	319.000

Resultat før finansiering	265.000	201.962	171.201
----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Finansielle omkostninger

Nykredit - renter & bidrag	75.170	64.588	64.000
Renter Nykredit bank		4.367	2.500
Renter i alt	75.170	68.955	66.500

Årets resultat	189.830	133.007	104.701
-----------------------	----------------	----------------	----------------

Årets resultat bruges således:

Afdrag på lån		72.759	73.000
Ovorføres til vedligeholdelse		60.248	31.701
Brugt af årets resultat		133.007	104.701