

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN 2.

ÅRSRAPPORT 2022.
(28. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2023

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2022	3
Driftsbudget 2023	3
Balance pr. 31. december 2022	4
Noter 1 – 8	5-7
Fælleshusholdning 2022	8-9

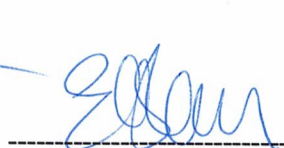
Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2022 for A/B TJØRNEGAARDEN 2 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Roskilde, den 21. marts 2023



Henrik Otto



Elsebeth Meyer



Tim Hansen



Dan Andersen



Michele Pedersen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 21. marts 2023

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2022 for Andelsboligforeningen TJØRNEGAARDEN 2.

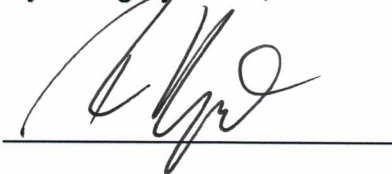
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har desuden foretaget en vurdering af, om årsrapportens informationer er fyldestgørende.

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 11. februar 2023



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2022 1/1 - 31/12	Faktisk 2022 1/1 - 31/12	Budget 2023 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Boligydelse:			
Nordea	610.804,00	610.804,00	610.008,00
Fællesudgifter	530.943,00	530.940,00	542.072,00
Boligydelse i alt	1.141.747,00	1.141.744,00	1.152.080,00
Administrationsgebyr	-	-	-
Venteliste	14.000,00	12.900,00	12.000,00
Indtægter i alt	1.155.747,00	1.154.644,00	1.164.080,00
Udgifter:			
Telefon- og internetgodtgørelse	12.000,00	9.300,00	10.000,00
Porto og gebyrer	7.000,00	6.672,03	7.500,00
Edb omkostninger	7.000,00	750,00	6.000,00
Kontorartikler	5.000,00	6.325,00	5.000,00
Kontingenter	5.500,00	5.437,50	5.500,00
Ansvarsforsikring+ Arb. Skade	3.000,00	3.285,00	3.500,00
Revision	29.375,00	30.142,00	29.375,00
Rådgivere	6.875,00	7.500,00	7.500,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Arrangementer	25.000,00	2.573,00	15.000,00
Gaver	5.000,00	400,00	2.500,00
Møder/Generalforsamling	5.000,00	2.990,01	4.000,00
Ejendomsskat	122.193,00	122.193,32	122.578,00
Renovation	72.000,00	76.128,87	85.000,00
El	19.000,00	28.478,08	40.000,00
Ejendomsforsikring	32.500,00	32.522,18	34.000,00
Måler aflæsning	15.000,00	17.559,99	20.000,00
Fællesanlæg	35.000,00	23.790,49	25.000,00
Drift, fælleshus	8.000,00	3.841,58	3.651,00
Inventar, fælleshus	-	14.804,08	-
Snerydning	25.000,00	16.034,12	25.000,00
Renteudgifter	500,00	1.895,60	-
Prioritetsrenter	358.064,00	350.217,85	344.064,00
Udgifter i alt	799.007,00	762.840,70	796.168,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt

356.740,00	391.803,30	367.912,00
-------------------	-------------------	-------------------

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold
Overførsel til 2023

90.000,00	94.169,68	90.000,00
266.740,00	297.633,62	277.912,00
356.740,00	391.803,30	367.912,00

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		22.093.056,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Vinduer (note 1)		246.304,00
Forudbetalte omkostninger		27.270,08
Tilgodehavende fælleshus		11.873,96
Nordea, drift		722.791,92
		23.177.815,05

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	4.474.000,00	
Resultatkonto (note 3)	-5.315.015,16	
Afskrivning vinduer (note 1)	-985.220,50	
Henlæggelse vedligehold (note 4)	160.000,00	
Egenkapital i alt	-1.666.235,66	-1.666.235,66

Henlæggelser:

Henlæggelse vedligehold (note 4)	160.000,00	
Henlæggelser i alt	160.000,00	160.000,00

Gæld:

Nordea, 1% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed til 1/1 2030.	24.576.000,00	
Gæld medlemmer, vand 2021 (note 6)	7.103,99	
Gæld medlemmer, varme 2021 (note 6)	37.097,91	
Gæld TG 1	6.571,43	
Skyldige omkostninger	57.277,38	
Gæld i alt	24.684.050,71	24.684.050,71
Passiver i alt		23.177.815,05

NOTER**1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II**

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Off. vurdering pr. 01.10.2021 **27.500.000,00**

Anskaffelsespris pr. 01.07.92:

Ejendom		21.435.519,00
Andels fælleshus (25/63)		657.537,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Vinduer 2013 + 2014	1.231.524,50	
Afskrivning 2015 - 2022	-985.220,50	246.304,00
		<u>22.415.879,09</u>

Valuarvurdering pr. 31.12.2022 **60.250.000,00****2. Andelshaverindskud/værdi**

Indskud hidrørende fra 25 andele opgøres således:

5 andele á kr. 206.000	1.030.000,00
11 andele á kr. 190.000	2.090.000,00
5 andele á kr. 138.000	690.000,00
4 andele á kr. 166.000	664.000,00
	<u>4.474.000,00</u>

Andelens værdi opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingsprincippet og valuarvurdering opgøres således:

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurd.</u>	<u>Valuar</u>
Egenkapital	(1.666.235,66)	10.724.330,05	43.474.330,05
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
<u>Andelskrone</u>	<u>0</u>	<u>2,397033985</u>	<u>9,71710551</u>

Der henvises til bilag 1 vedr andelsværdier pr. bolig**Egenkapital efter offentlig vurdering**

Regnskabsmæssig egenkapital	-1.666.235,66
Anskaffelsessum for ejendom	-22.415.879,09
Kontantvurdering ejendom	27.500.000,00
Prioritetsrestgæld	24.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-17.269.555,20
<u>Egenkapital pr. 31.12.2022</u>	<u>10.724.330,05</u>

Egenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	-1.666.235,66
Anskaffelsessum for ejendom	-22.415.879,09
Valuarvurdering ejendom	60.250.000,00
Prioritetsrestgæld	24.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-17.269.555,20
<u>Egenkapital pr. 31.12.2022</u>	<u>43.474.330,05</u>

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2022	-5.829.948,10
Årets resultat	391.803,30
Årets henlæggelse til vedligehold	-94.169,68
Kursgevinst afdrag Nykredit	217.299,32
Saldo 31.12.2022	-5.315.015,16

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2022	250.000,00
Årets forbrug	-24.169,68
Årets henlæggelse	94.169,68
Saldo 31.12.2022	320.000,00

Årets forbrug:

BWT - salt+service	10.517,75
VVS boilerum	3.369,69
Belfor nr. 57	4.257,50
Varmtvandsbeholdere	1.637,50
Jording el nr. 67	4.387,24
	24.169,68

5. Fællesanlæg.

Kloakarbejde + spul	2.406,26
Græsslåmaskine service + benzin	3.171,91
Diverse materialer	6.213,41
Container incl spuling	7.623,61
Havedag	4.375,30
	23.790,49

6. Vand og varme.

Afregning af regulering af vand-og varmeforbrug vil ske i 2023. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2022 jf. måler.

7. Prioritetsgæld.

Nordea har ydet 1 lån med hovedstol på 25.576.000 kr.

Lånet er et 1% 30-årigt annuitetslån med 10- års afdragsfrihed til 1/1 2030.

Saldo pr. 01.01.2022	25.576.000,00
Afdrag 2022	-1.000.000,00
Restgæld pr. 31.12.2022	24.576.000,00

Kursværdi pr. 31.12.2022

17.269.555,20

NOTER**8. Nøgletal**

Der er 25 andelsboliger med et samlet boligareal på 2.236 kvm jvf BBR

Der er ingen lejemaal alle boliger bebos af andelshavere.

Fordelingstal:

Opgørelse af andelsværdi: Boligareal iflg BBR
 Opgørelse af boligafgift: Boligareal iflg BBR: Prioriteter, ejd.skat, ejd. forsikr og vedligehold
 Resten af fællesudgifterne deles ligeligt.

Hæftelse:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Herudover hæfter andelshaverne personligt og prorata for kassekredit i pengeinstitut

	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Vurderingsprincip:			
Valuarvurdering	<u>58.775.000</u>	<u>59.500.000</u>	<u>60.250.000</u>
Pr kvm:	<u>26.286</u>	<u>26.610</u>	<u>26.945</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver:	<u>100.000</u>	<u>125.000</u>	<u>160.000</u>
Pr kvm:	<u>45</u>	<u>56</u>	<u>72</u>

Offentlig støtte:

Foreningen har pr. modtaget støtte fra stat og kommune på i alt 1.761.902,91.

Beløbet kan kræves tilbagebetalt ved foreningens opløsning jvf § 160 K i lov om almene boliger og andre bofællesskaber.

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser eller hjemfaldspligt.

Boligafgift december 2022 pr kvm:	<u>501</u>	<u>501</u>	<u>515</u>
Årets resultat 2021 pr. kvm.	<u>168</u>	<u>201</u>	<u>175</u>
Andelsværdi pr. kvm:	<u>15.132</u>	<u>16.208</u>	<u>19.443</u>
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	<u>11.109</u>	<u>10.960</u>	<u>10.699</u>
Teknisk andelsværdi pr. kvm	<u>26.241</u>	<u>27.168</u>	<u>30.142</u>
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	<u>111</u>	<u>61</u>	<u>53</u>
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejd.	<u>-14</u>	<u>-14</u>	<u>-10</u>
Årets afdrag pr. kvm	<u>intet</u>	<u>intet</u>	<u>447</u>

Resultatopgørelse

	<u>Budget</u> <u>2022</u>	<u>Faktisk</u> <u>2022</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u>
Indtægter:			
Lejeindtægt	40.000,00	45.300,00	50.000,00
Deposita/erstatning	2.000,00	225,00	2.000,00
Indtægter i alt	42.000,00	45.525,00	52.000,00
Udgifter:			
El	4.500,00	6.843,57	8.000,00
Varme	14.000,00	12.280,02	14.000,00
Vand	2.000,00	991,92	2.000,00
Renovation	8.000,00	9.815,85	10.000,00
Rengøring	2.000,00	1.433,30	2.000,00
Vedligehold	4.000,00	104,95	4.000,00
Leje brandmateriel	5.000,00	11.701,86	6.000,00
Porto og gebyrer	200,00	181,00	200,00
Kontorartikler	1.000,00	176,90	1.000,00
Småanskaffelser	2.000,00	-	2.000,00
Mødeudgift	300,00	-	300,00
Bogføring	4.000,00	4.800,00	4.800,00
Ejendomsforsikring	6.000,00	5.905,77	6.000,00
Internet	800,00	857,00	900,00
Renteudgift	200,00	113,63	-
Udgifter i alt	54.000,00	55.205,77	61.200,00
Årets resultat	-12.000,00	-9.680,77	-9.200,00
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN 1	-7.238,09	-5.839,19	-5.549,21
A/B TJØRNEGAARDEN 2	-4.761,91	-3.841,58	-3.650,79
	-12.000,00	-9.680,77	-9.200,00

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

Anlægsaktiver:

Fælleshus	1.656.993,00	
Anlægsaktiver i alt	1.656.993,00	1.656.993,00

Omsætningsaktiver:

Bankbeholdning	17.477,22	
Tilgodehavende A/B TJØRNEGAARDEN 1	5.839,34	
Omsætningsaktiver i alt	23.316,56	23.316,56
Aktiver i alt		1.680.309,56

Passiver

Egenkapital:

A/B TJØRNEGAARDEN 1	999.456,00	
A/B TJØRNEGAARDEN 2	657.537,00	
Egenkapital i alt	1.656.993,00	1.656.993,00

Gæld:

Gæld A/B TJØRNEGAARDEN 2	11.873,96	
Gæld SEAS okt kv	2.456,10	
Gæld Fors, årsafregning	486,50	
Depositum lejere	8.500,00	
Gæld i alt	23.316,56	23.316,56
Passiver i alt		1.680.309,56

NOTER

1. Mellemregning

	Faktisk	TJØRN 1	TJØRN 2
Mellemregning pr. 01.01.2022	-9.339,39	1.576,15	-10.915,54
Driftsresultat	9.680,77	5.839,19	3.841,58
Mellemregning i alt	341,38	7.415,34	-7.073,96
Betaling 2022	-6.376,00	-1.576,00	-4.800,00
Udlæg 2022	0,00	0,00	-
Mellemregning pr. 31.12.2022	-6.034,62	5.839,34	-11.873,96

Egenkapital:

Saldo 01.01.2022	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	-9.680,77	-5.839,19	-3.841,58
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	9.680,77	5.839,19	3.841,58
Saldo 31.12.2022	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00

A/B T.JØRNEGAARDEN 2.

Bilag 1 til Årsrapport 2022

Andelsværdi

Hus nr.	Kvm	Forde- lingsstal	Off. Vurd. 2022	Valuar 2022	Valuar 2021	Stigning	Nordea fra 1/5 2023	Fælles fra 1/5 2023	I alt fra 1/5 2023	Nuv boligyldelse	Fald fra 1/5 2023
21	96	4,29	460.074	1.865.049	1.554.733	310.316	2.180	1.866	4.046	4.049	-3
23	80	3,58	383.931	1.556.381	1.297.423	258.958	1.822	1.719	3.541	3.540	1
25	80	3,58	383.931	1.556.381	1.297.423	258.958	1.822	1.719	3.541	3.540	1
27	96	4,29	460.074	1.865.049	1.554.733	310.316	2.180	1.866	4.046	4.049	-3
29	66	2,95	316.368	1.282.493	1.069.106	213.387	1.498	1.587	3.085	3.101	-16
31	64	2,86	306.716	1.243.366	1.036.489	206.877	1.455	1.570	3.025	3.030	-5
33	66	2,95	316.368	1.282.493	1.069.106	213.387	1.498	1.587	3.085	3.101	-16
35	108	4,83	517.985	2.099.810	1.750.434	349.376	2.454	1.979	4.433	4.433	-
37	94	4,21	451.494	1.830.269	1.525.741	304.528	2.142	1.850	3.992	3.987	5
39	96	4,29	460.074	1.865.049	1.554.733	310.316	2.180	1.866	4.046	4.049	-3
41	96	4,29	460.074	1.865.049	1.554.733	310.316	2.180	1.866	4.046	4.049	-3
43	94	4,21	451.494	1.830.269	1.525.741	304.528	2.142	1.850	3.992	3.987	5
45	96	4,29	460.074	1.865.049	1.554.733	310.316	2.180	1.866	4.046	4.049	-3
47	82	3,66	392.510	1.591.160	1.326.416	264.744	1.860	1.736	3.596	3.602	-6
49	80	3,58	383.931	1.556.381	1.297.423	258.958	1.822	1.719	3.541	3.540	1
51	96	4,29	460.074	1.865.049	1.554.733	310.316	2.180	1.866	4.046	4.049	-3
53	66	2,95	316.368	1.282.493	1.069.106	213.387	1.498	1.587	3.085	3.101	-16
55	66	2,95	316.368	1.282.493	1.069.106	213.387	1.498	1.587	3.085	3.101	-16
57	108	4,83	517.985	2.099.810	1.750.434	349.376	2.454	1.979	4.433	4.433	-
59	94	4,21	451.494	1.830.269	1.525.741	304.528	2.142	1.850	3.992	3.987	5
61	94	4,21	451.494	1.830.269	1.525.741	304.528	2.142	1.850	3.992	3.987	5
63	108	4,83	517.985	2.099.810	1.750.434	349.376	2.454	1.979	4.433	4.433	-
65	108	4,83	517.985	2.099.810	1.750.434	349.376	2.454	1.979	4.433	4.433	-
67	94	4,21	451.494	1.830.269	1.525.741	304.528	2.142	1.850	3.992	3.987	5
69	108	4,83	517.985	2.099.810	1.750.434	349.376	2.454	1.979	4.433	4.433	-
	2236	100,00	10.724.330	43.474.330	36.240.871	7.233.459	50.833	45.152	95.985	96.050	-65

Boligyldelse