

ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN 2.

ÅRSRAPPORT 2023.

(29. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2023	3
Driftsbudget 2024	3
Balance pr. 31. december 2023	4
Noter 1 – 8	5-7
Fælleshusregnskab 2023	8-9

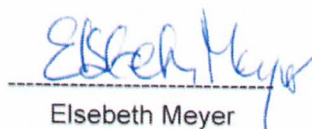
Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2023 for A/B TJØRNEGAARDEN 2 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:


Roskilde, den 16. april 2024




Henrik Otto



Elsebeth Meyer



Tim Hansen



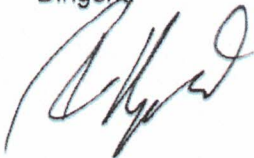
Dan Andersen



Michele Pedersen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 16. april 2024

Dirigent



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2023 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 27. februar 2024



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2023 1/1 - 31/12	Faktisk 2023 1/1 - 31/12	Budget 2024 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Boligydelse:			
Nordea	610.008,00	610.032,00	610.000,00
Fællesudgifter	542.072,00	542.568,00	528.953,00
Boligyldelse i alt	1.152.080,00	1.152.600,00	1.138.953,00
Administrationsgebyr	-	21.000,00	-
Venteliste	12.000,00	14.400,00	15.000,00
Renteindtægt	-	116,67	-
Indtægter i alt	1.164.080,00	1.188.116,67	1.153.953,00
Udgifter:			
Telefon- og internetgodtgørelse	10.000,00	9.300,00	10.000,00
Porto og gebyrer	7.500,00	8.373,41	9.000,00
Edb omkostninger	6.000,00	5.405,00	6.000,00
Kontorartikler	5.000,00	2.700,00	3.500,00
Kontingenter	5.500,00	5.612,50	5.800,00
Ansvarsforsikring+ Arb. Skade	3.500,00	3.129,00	3.500,00
Revision	29.375,00	29.375,00	30.000,00
Rådgivere	7.500,00	20.000,00	7.500,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Arrangementer	15.000,00	23.592,45	25.000,00
Gaver	2.500,00	829,95	1.500,00
Møder/Generalforsamling	4.000,00	3.642,04	4.000,00
Ejendomsskat	122.578,00	123.649,32	124.710,00
Rottebekæmpelse	-	-	1.066,00
Renovation	85.000,00	63.278,00	65.872,00
El	40.000,00	20.520,47	25.000,00
Ejendomsforsikring	34.000,00	35.950,32	37.000,00
Måler aflæsning	20.000,00	17.765,88	20.000,00
Fælles anlæg	5. 25.000,00	53.230,79	25.000,00
Drift, fælleshus	3.651,00	8.196,39	8.505,00
Inventar, fælleshus	-	-	-
Snerydning	25.000,00	22.452,37	25.000,00
Prioritetsrenter	7. 344.064,00	334.427,34	334.264,00
Udgifter i alt	796.168,00	791.430,23	773.217,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt

367.912,00**396.686,44****380.736,00**

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

90.000,00

86.993,50

90.000,00

Overførsel til 2024

277.912,00

309.692,94

290.736,00

367.912,00**396.686,44****380.736,00**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		22.093.056,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Vinduer (note 1)		123.152,00
Forudbetalte omkostninger		32.893,00
Tilgodehavende fælleshus		12.445,82
Nordea, drift		588.914,02
		22.926.979,93

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	4.474.000,00	
Resultatkonto (note 3)	-4.802.868,66	
Afskrivning vinduer (note 1)	-1.108.372,50	
Henlæggelse vedligehold (note 4)	175.000,00	
Egenkapital i alt	-1.262.241,16	-1.262.241,16

Henlæggelser:

Henlæggelse vedligehold (note 4)	175.000,00	
Henlæggelser i alt	175.000,00	175.000,00

Gæld:

Nordea, 1% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed til 1/1 2030.	23.876.000,00	
Gæld medlemmer, vand 2023 (note 6)	16.720,15	
Gæld medlemmer, varme 2023 (note 6)	28.394,62	
Gæld TG 1	3.285,70	
Mellemregning overdragelser	4.000,00	
Skyldige omkostninger	85.820,62	
Gæld i alt	24.014.221,09	24.014.221,09
Passiver i alt		22.926.979,93

NOTER1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Off. vurdering pr. 01.10.2021 27.500.000,00Grundværdi 2023 35.969.920,00

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 - 2023	-1.108.372,50	123.152,00
		<u>22.292.727,09</u>

Valuarvurdering pr. 31.12.2023 62.000.000,002. 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>
<u>Egenkapital</u>	(1.262.241,16)	9.924.775,95	44.424.775,95
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
<u>Andelskrone</u>	0	2,218322743	9,929543127

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

Regnskabsmæssig egenkapital	-1.262.241,16
Anskaffelsessum for ejendom	-22.292.727,09
Kontantvurdering ejendom	27.500.000,00
Prioritetsrestgæld	23.876.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-17.896.255,80
Egenkapital pr. 31.12.2023	<u>9.924.775,95</u>

Egenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	-1.262.241,16
Anskaffelsessum for ejendom	-22.292.727,09
Valuarvurdering ejendom	62.000.000,00
Prioritetsrestgæld	23.876.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-17.896.255,80
Egenkapital pr. 31.12.2023	<u>44.424.775,95</u>

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2023	-5.315.015,16
Årets resultat	396.686,44
Årets henlæggelse til vedligehold	-86.993,50
Kursgevinst afdrag Nykredit	202.453,56
Saldo 31.12.2023	-4.802.868,66

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2023	320.000,00
Årets forbrug	-56.993,50
Årets henlæggelse	86.993,50
Saldo 31.12.2023	350.000,00

Årets forbrug:

BWT - salt+service	13.223,88
RTR Group	6.180,63
VVS 27	2.350,63
Murer 47	2.181,58
EI 55	2.059,38
Installation EGO-lader	29.550,00
Spuling brønde	1.347,60
Blå sutter	99,80
	56.993,50

5. Fællesanlæg.

Fældning af træer	15.647,41
Havearkitekt	6.875,00
Græsslåmaskine service + benzin	4.632,15
Nye haveredskaber	5.347,75
Container	16.362,74
Havedag	4.305,74
Boks til lyskæder	60,00
	53.230,79

6. Vand og varme.

Afregning af regulering af vand-og varmemeforbrug vil ske i 2024. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2023 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. 01.01.2023	24.576.000,00
Afdrag 2023	-700.000,00
Restgæld pr. 31.12.2023	23.876.000,00

Kursværdi pr. 31.12.2023

17.896.255,80

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

	2021	2022	2023
Vurderingsprincip:			
Valuarvurdering	59.500.000	60.250.000	62.000.000
Pr kvm:	26.610	26.945	27.728
Generalforsamlingsbestemte reserver:	125.000	160.000	175.000
Pr kvm:	56	72	78

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 2023 pr kvm:	501	515	515
Årets resultat 2023 pr. kvm.	201	175	177
Andelsværdi pr. kvm:	16.208	19.443	19.868
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	10.960	10.699	10.456
Teknisk andelsværdi pr. kvm	27.168	30.142	30.324
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	61	53	64
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejd.	-14	-10	-8
Årets afdrag pr. kvm	intet	447	313

Resultatopgørelse

	Budget <u>2023</u>	Faktisk <u>2023</u>	Budget <u>2024</u>
Indtægter:			
Lejeindtægt	50.000,00	26.750,00	30.000,00
Deposita/erstatning	2.000,00	1.885,00	2.000,00
Indtægter i alt	<u>52.000,00</u>	<u>28.635,00</u>	<u>32.000,00</u>
Udgifter:			
Ei	8.000,00	4.512,79	5.000,00
Varme	14.000,00	14.075,41	14.000,00
Vand	2.000,00	989,36	1.000,00
Renovation	10.000,00	8.133,01	8.467,00
Rengøring	2.000,00	443,80	1.000,00
Vedligehold	4.000,00	372,50	2.000,00
Leje brandmateriel	6.000,00	4.498,36	5.000,00
Porto og gebyrer	200,00	159,10	200,00
Kontorartikler	1.000,00	-	-
Småanskaffelser	2.000,00	-	-
Mødeudgift	300,00	-	-
Bogføring	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Ejendomsforsikring	6.000,00	6.396,08	7.000,00
Internet	900,00	1.663,25	1.980,00
Forening Let	-	3.246,25	2.985,00
Udgifter i alt	<u>61.200,00</u>	<u>49.289,91</u>	<u>53.432,00</u>
Årets resultat	<u>-9.200,00</u>	<u>-20.654,91</u>	<u>-21.432,00</u>
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN 1	-5.549,21	-12.458,52	-12.927,24
A/B TJØRNEGAARDEN 2	-3.650,79	-8.196,39	-8.504,76
	<u>-9.200,00</u>	<u>-20.654,91</u>	<u>-21.432,00</u>

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

Anlægsaktiver:

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

Omsætningsaktiver:

Bankbeholdning	5.797,60	
Tilgodehavende A/B TJØRNEGAARDEN 1	12.266,11	
Omsætningsaktiver i alt	18.063,71	18.063,71
Aktiver i alt		1.675.056,71

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	12.445,82	
Gæld andel	272,81	
Gæld Fors, årsafregning	145,08	
Depositum lejere	5.200,00	
Gæld i alt	18.063,71	18.063,71
Passiver i alt		1.675.056,71

NOTER

1. Mellemregning

	<u>Faktisk</u>	<u>TJØRN 1</u>	<u>TJØRN 2</u>
Mellemregning pr. 01.01.2023	-6.034,62	5.839,34	-11.873,96
Driftsresultat	20.654,91	12.458,52	8.196,39
Mellemregning i alt	14.620,29	18.297,86	-3.677,57
Betaling 2023	-10.000,00	-6.031,75	-3.968,25
Udlæg 2023	-4.800,00	0,00	-4.800,00
Mellemregning pr. 31.12.2023	-179,71	12.266,11	-12.445,82

Egenkapital:

Saldo 01.01.2023	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	-20.655,31	-12.458,92	-8.196,39
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	20.655,31	12.458,92	8.196,39
Saldo 31.12.2023	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00

A/B TJØRNEGAARDEN 2.

Bilag 1 til Årsrapport 2023

Andelsværdi

Hus nr.	Kvm	Forde- lingstal	Andelsværdi		Boligydelse						
			Off. Vurd. 2023	Valuar 2023	Valuar 2022	Stigning	Nordea fra 1/5 2024	Fælles fra 1/5 2024	I alt fra 1/5 2024	Nuv boligyldelse	Fald fra 1/5 2024
21	96	4,29	425.773	1.905.823	1.865.049	40.774	2.180	1.803	3.983	4.049	-66
23	80	3,58	355.307	1.590.407	1.556.381	34.026	1.822	1.650	3.472	3.540	-68
25	80	3,58	355.307	1.590.407	1.556.381	34.026	1.822	1.650	3.472	3.540	-68
27	96	4,29	425.773	1.905.823	1.865.049	40.774	2.180	1.803	3.983	4.049	-66
29	66	2,95	292.781	1.310.531	1.282.493	28.038	1.498	1.513	3.011	3.101	-90
31	64	2,86	283.849	1.270.549	1.243.366	27.183	1.455	1.495	2.950	3.030	-80
33	66	2,95	292.781	1.310.531	1.282.493	28.038	1.498	1.513	3.011	3.101	-90
35	108	4,83	479.367	2.145.717	2.099.810	45.907	2.454	1.920	4.374	4.433	-59
37	94	4,21	417.833	1.870.283	1.830.269	40.014	2.142	1.786	3.928	3.987	-59
39	96	4,29	425.773	1.905.823	1.865.049	40.774	2.180	1.803	3.983	4.049	-66
41	96	4,29	425.773	1.905.823	1.865.049	40.774	2.180	1.803	3.983	4.049	-66
43	94	4,21	417.833	1.870.283	1.830.269	40.014	2.142	1.786	3.928	3.987	-59
45	96	4,29	425.773	1.905.823	1.865.049	40.774	2.180	1.803	3.983	4.049	-66
47	82	3,66	363.247	1.625.947	1.591.160	34.787	1.860	1.667	3.527	3.602	-75
49	80	3,58	355.307	1.590.407	1.556.381	34.026	1.822	1.650	3.472	3.540	-68
51	96	4,29	425.773	1.905.823	1.865.049	40.774	2.180	1.803	3.983	4.049	-66
53	66	2,95	292.781	1.310.531	1.282.493	28.038	1.498	1.513	3.011	3.101	-90
55	66	2,95	292.781	1.310.531	1.282.493	28.038	1.498	1.513	3.011	3.101	-90
57	108	4,83	479.367	2.145.717	2.099.810	45.907	2.454	1.920	4.374	4.433	-59
59	94	4,21	417.833	1.870.283	1.830.269	40.014	2.142	1.786	3.928	3.987	-59
61	94	4,21	417.833	1.870.283	1.830.269	40.014	2.142	1.786	3.928	3.987	-59
63	108	4,83	479.367	2.145.717	2.099.810	45.907	2.454	1.920	4.374	4.433	-59
65	108	4,83	479.367	2.145.717	2.099.810	45.907	2.454	1.920	4.374	4.433	-59
67	94	4,21	417.833	1.870.283	1.830.269	40.014	2.142	1.786	3.928	3.987	-59
69	108	4,83	479.367	2.145.717	2.099.810	45.907	2.454	1.920	4.374	4.433	-59
	2236	100,00	9.924.776	44.424.776	43.474.330	950.446	50.833	43.512	94.345	96.050	-1.705