

## Bestyrelsens beretning om regnskabet 2021/22

Som en service for nuværende og kommende andelshavere i Andelsboligforeningen Nymarksvej vil bestyrelsen gerne afgive nedenstående forklaring på regnskabet.

### Foreningens lånoptagelse

Foreningens ejendom er opført i 1987-1988. Det oprindelige indekslån er derfor for længst afviklet.

Vi har i 2008 optaget et lån på 15.700.000 kr. til blandt andet finansiering af nye tage og nyt køkken i fælleshuset. Lånet, der er afdragsfrit i 20 år, er et variabelt forrentet kreditforeningslån, som vi har gjort fast forrentet i 20 år gennem en renteswap i Djurslands Bank<sup>1</sup>.

Vi har i 2017 foretaget udskiftning af vinduer og døre i både fælleshus og boliger. Til delvis finansiering af vinduesudskiftningen har vi optaget et 10-årigt fastforrentet kreditforeningslån på 3 mio. kr. Dette lån er ekstraordinært nedbragt med 700.000 kr. i 2020 og med 750.000 kr. i 2021. Restgælden pr. 30. juni 2022 er på 307.648 kr.

### Resultat

Foreningens regnskab for 2021/22 viser et likviditetsmæssigt underskud<sup>2</sup> på 577.136 kr. Før det ekstraordinære afdrag var der et likviditetsmæssige overskud på 172.864 kr. Det ekstraordinære afdrag er finansieret af indestående på bankkontoen, for at minimere negative renter.

### Andelsværdierne

Vi foretager løbende henlæggelser<sup>3</sup> til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Der er ved regnskabsårets afslutning henlagt ca. 2.000.000 kr. Som følge heraf vil større vedligeholdelsesarbejder kunne udføres, uden at dette får negativ indflydelse på andelsværdierne.

På grund af usikkerheden om udviklingen i dels værdien af renteswappen og dels kursen på vores kreditforeningslån har vi valgt ikke at fastsætte andelsværdierne til maksimalprisen. Udsving i kursværdien vil derfor ikke betyde et fald i andelsværdierne.

Vi fik i forbindelse med regnskabsaflægningen for 2018/19 foretaget en valuarvurdering, der viser en kontant handelsværdi på 75.200.000 kr. Denne valuarvurdering, har vi valgt at fastfryse, så den også fremover kan danne grundlag for værdiansættelsen.

Foreningens henlæggelser og lånoptagelser har haft den ønskede effekt og holdt andelsværdierne på et stabilt niveau. Vi kan supplerende oplyse, at der ikke har været vanskeligheder med at sælge fraflyttede boliger til de af generalforsamlingen vedtagne andelsværdier.

### Boligafgiften

Vi betragter foreningens økonomi som sund. På grund af den stigende inflation forventes en mindre stigning i boligafgiften de kommende år.

I 2028 når afdragsfriheden på vores lån til blandt andet nye tage ophører, forventes lånet at blive refinansieret med nyt 30-årigt kreditforeningslån. Da vores lån til finansiering af nye vinduer og døre på dette tidspunkt er afviklet, forventer vi kun en minimal påvirkning af boligafgiften som følge af refinansieringen.

---

<sup>1</sup> Lånet kører planmæssigt og renteswappen vil være afviklet inden for 6 år, hvorefter vi forventer at omlægge det oprindelige lån.

<sup>2</sup> Hvilket betyder, at vores udgifter i 2021/22 har været større end indtægterne.

<sup>3</sup> Henlæggelser, er den del af "friværdien", der er reserveret til fremtidig vedligeholdelse.