

## Bestyrelsens beretning om regnskabet 2023/24

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. Lånet kører planmæssigt og renteswappen vil være afviklet inden for tre år, hvorefter vi forventer at omlægge det oprindelige lån<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. Da vi løbende har afviklet lånet med ekstraordinære afdrag, er lånet nu fuldt afviklet.

### Resultat

Regnskabet for perioden 1/10 23 – 30/9 24 viser et overskud på 222.088 kr., som er overført til næste år.

Vi har ønsket at opspare beløbet til fremtidig vedligeholdelse og evt. anskaffelse af yderligere ladestandere, da vi forventer flere elbiler i de kommende år.

### Andelsværdierne

Vi foretager løbende henlæggelser<sup>2</sup> til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Der er ved regnskabsårets afslutning henlagt ca. 2.500.000 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 regnskabsafregningen for 2018/19 foretaget en valuarvurdering, der viser en kontant handelsværdi på 75.200.000 kr. Denne valuarvurdering, har foreningen 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.

Boligafgiften blev pr. 1.1.23 sat op med 5 % på grund en forventning om, at elpriserne ville stige meget i 2023. Elpriserne er imidlertid kun steget beskedent i 2023 og 2024, og selv om der forventes yderligere stigninger i elprisen i 2025 forventer vi ikke en stigning i boligafgiften de næste par år.

---

<sup>1</sup> Når afdragsfriheden udløber, skal det oprindelige lån betales ud, for at undgå at vi skal betale afdrag. Dette sker ved optagelse af et nyt lån, som kan være helt eller delvis afdragsfrit.

<sup>2</sup> Henlæggelser, er den del af "friværdien", der er reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

# Bilag 3

I 2028 når afdragsfriheden på vores lån på 15.700.000 kr. ophører, forventes lånet at blive refinansieret med et nyt 30-årigt kreditforeningslån. Renteniveauet har været faldende de seneste måneder, men hvis renteniveauet stiger igen, kan en refinansiering betyde en beskedent stigning i boligafgiften om 3 år.