Ledelsen

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11, 2. 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90
Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk
Web: www.srrevision.dk

Andelboligforeningen Solbærvænget

Cvr.nr. 32573843

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Vedtaget på foreningens generalforsamling, den 21 / 4 2026

dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-17

Foreningsoplysninger

Foreningen	AB Solbærvænget Solbærvænget 1 - 31 4660 Store Heddinge Matr. nr.: 99 K St. Heddinge markjorder Antal boliger: 16 CVR-nr.: 32573843 Stiftet: 1. januar 2003 Hjemsted: Stevns kommune Regnskabsår: 01.01. – 31.12.
Bestyrelse	Formand Sonja Bjørneboe Næstformand Lise Panduro Conni Skov Christa Zabel Erik John Andersen
Revisor	SR Revision A/S Registreret revisionsaktieselskab Stensbjergvej 11, 2. sal 4600 Køge
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S
Forsikringsselskab	Lokal Forsikring G/S

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2025 for Andelsboligforeningen Solbærvænget.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

- Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

St. Heddinge, den 21 / 4 2026

Bestyrelsen:

Formand Sonja Bjørneboe

Næstformand Lise Panduro

Conni Skov

Christa Zabel

Erik John Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solbærvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbærvænget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse 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.

Køge, den 21 / 4 2026

SR Revision A/S
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19536890

Hans Jørgen Rasmussen
registreret revisor, mne 1295

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere samt diverse indtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.
særskilt post under egenkapitalen. Beløbet indgår ikke ved beregningen af andelsværdien.

Ejendom
Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3, og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld måles til nominel pantebrevsrestgæld. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Nøgleoplysninger
De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025, vedrørende oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for 2025

Realiseret 2024 kr.		Note	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Budget 2026 (ej revideret) kr.	Budget 2027 (ej revideret) kr.
1.049.340	Boligafgift		1.049.340	1.049.300	1.049.300	1.049.300
24.000	Honorarer v/overdragelser		0	0	0	0
4.800	Øvrige indtægter		1.700	0	0	0
1.078.140	**Indtægter i alt**		**1.051.040**	**1.049.300**	**1.049.300**	**1.049.300**
	Omkostninger					
87.343	Ejendomsskat, forsikringer mv.	1	77.160	88.500	87.700	87.700
79.219	Forbrugsafgifter	2	81.076	84.300	86.400	86.400
303.385	Vedligeholdelse, løbende	3	96.706	123.000	187.000	153.000
43.079	Administrationsomkostninger	4	57.109	47.700	50.700	50.700
42.934	Øvrige foreningsomkostninger	5	48.606	29.000	57.500	57.500
555.960	**Omkostninger i alt**		**360.657**	**372.500**	**469.300**	**435.300**
522.180	**Resultat før finansielle poster**		**690.383**	**676.800**	**580.000**	**614.000**
4.432	Finansielle indtægter	6	1.077	0	0	0
398.926	Finansielle omkostninger	7	393.018	392.800	386.400	379.800
-394.494	**Finansielle poster, netto**		**-391.941**	**-392.800**	**-386.400**	**-379.800**
127.686	**Årets resultat**		**298.442**	**284.000**	**193.600**	**234.200**
	Forslag til resultatdisponering:					
130.000	Ovf. til reserve, vedligeh. af ejendom		130.000	130.000	130.000	130.000
-200.000	Anv. fra reserve, vedl. af ejendom		0	0	-55.000	-55.000
197.686	Ovf. restandel af årets resultat til egenkap		168.442	154.000	118.600	159.200
127.686	**Disponeret i alt**		**298.442**	**284.000**	**193.600**	**234.200**
	Likviditetsresultat:					
127.686	Årets resultat		298.442	284.000	193.600	234.200
-153.074	Betalte prioritetsafdrag		-158.105	-158.100	-163.400	-168.800
-25.388	**Likviditetsresultat i alt**		**140.337**	**125.900**	**30.200**	**65.400**

Balance pr. 31. december 2025

Aktiver	Note	Realiseret 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
Ejendom matr. nr. 99K St. Hedd. Markjorder Offentlig ejendomsvurdering 2020 udgør kr. 22.700.000.	8	21.008.851	21.008.851
Materielle anlægsaktiver		**21.008.851**	**21.008.851**
Anlægsaktiver		**21.008.851**	**21.008.851**
Forudbetalte omkostninger		21.748	3.577
Tilgodehavender		**21.748**	**3.577**
Likvide beholdninger	9	**940.470**	**823.929**
Omsætningsaktiver		**962.218**	**827.506**
Aktiver		**21.971.069**	**21.836.357**

Balance pr. 31. december 2025

Passiver	Note	Realiseret 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
Andelsindskud		4.121.000	4.121.000
Reserve for opskr. af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		6.598.928	6.430.486
		10.719.928	**10.551.486**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		934.197	804.197
Andre reserver		**934.197**	**804.197**
Egenkapital		**11.654.125**	**11.355.683**
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	10.129.158	10.292.509
Forpligtelse byggeri	11	0	0
		10.129.158	10.292.509
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	163.351	158.105
Øvrig gæld	12	24.435	30.060
		187.786	188.165
Gældsforpligtelser	13	**10.316.944**	**10.480.674**
Passiver		**21.971.069**	**21.836.357**

Eventualforpligtelser	14
Nøgleoplysninger	15
Beregning af andelsværdi	16
Boligafgift	17

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	Realiseret 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	4.121.000	4.121.000
Tilgang af nye andele	0	0
	4.121.000	**4.121.000**
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	0	0
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	0	**0**
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. 1. januar	6.430.486	6.232.800
Tilgangsværdi nye andele	0	0
Rest af årets resultat	168.442	197.686
	6.598.928	**6.430.486**
Egenkapital før andre reserver	**10.719.928**	**10.551.486**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve 1. januar	804.197	874.197
Reserveret i året	130.000	130.000
Anvendt i året	0	-200.000
	934.197	**804.197**
Andre reserver i alt	**934.197**	**804.197**
Egenkapital i alt	**11.654.125**	**11.355.683**

Noter til resultatopgørelse for 2025

Realiseret 2024 kr.		Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Budget 2026 (ej revideret) kr.	Budget 2027 (ej revideret) kr.
	Note 1. Ejendomsskat, forsikringer mv.				
52.562	Grundskyld	52.562	52.600	52.600	52.600
1.295	Rottebekæmpelse	662	700	700	700
29.986	Forsikringer	20.936	31.400	31.400	31.400
3.500	Grundejerforening	3.000	3.800	3.000	3.000
87.343		**77.160**	**88.500**	**87.700**	**87.700**
	Note 2 Forbrugsafgifter				
48.496	Renovation	50.256	50.200	50.300	50.300
20.048	Genbrugsplads	21.552	21.600	21.600	21.600
3.750	Vask og rensning af affaldsbeholdere	3.750	7.500	7.500	7.500
6.925	Områdebelysning, strøm og vedl.	5.518	5.000	7.000	7.000
79.219		**81.076**	**84.300**	**86.400**	**86.400**
	Note 3. Vedligeholdelse, løbende				
17.846	Varmeanlæg	47.916	55.000	57.000	57.000
5.858	Bygningsvedligeholdelse	9.362	10.000	10.000	40.000
221.350	Maler	0	0	59.000	0
15.731	Småanskaffelser mv.	9.371	10.000	10.000	10.000
8.850	Snerydning og saltning	2.994	9.000	15.000	10.000
33.750	Vedligeholdelse af fællesarealer	27.063	39.000	36.000	36.000
303.385		**96.706**	**123.000**	**187.000**	**153.000**
	Note 4. Administrationsomkostninger				
5.555	Kontorhold, EDB mv.	5.401	5.000	5.000	5.000
30.000	Revisorhonorar	32.500	30.000	32.500	32.500
0	Revisorhonorar tidligere år	3.164	0	0	0
0	Økonomisk rådgivning	7.930	5.000	5.000	5.000
1.126	Hjemmeside	1.198	1.200	1.200	1.200
6.398	Gebyrer m.v.	6.916	6.500	7.000	7.000
43.079		**57.109**	**47.700**	**50.700**	**50.700**
	Note 5. Øvrige foreningsomkostninger				
10.200	Godtgørelser bestyrelsesmedlemmer	11.800	10.200	37.000	37.000
0	Energimærke	15.098	0	0	0
24.126	Møder/generalforsamling og arrangementer	14.460	8.500	10.000	10.000
0	Kurser bestyrelsesmedlemmer	440	2.000	2.000	2.000
4.272	ABF kontingent og diverse ydelser	4.432	4.300	4.500	4.500
4.336	Gaver og repræsentation	2.376	4.000	4.000	4.000
42.934		**48.606**	**29.000**	**57.500**	**57.500**
	Note 6. Finansielle indtægter				
4.432	Renteindtægter pengeinstitut	1.077	0	0	0
4.432		**1.077**	**0**	**0**	**0**

Realiseret 2024 kr.		Realiseret 2025 Kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Budget 2026 (ej revideret) kr.	Budget 2027 (ej revideret) kr.
	Note 7. Finansielle omkostninger				
0	Renteomkostninger andet	224	0	0	0
398.926	Prioritetsrenter og bidrag	392.794	392.800	386.400	379.800
398.926		**393.018**	**392.800**	**386.400**	**379.800**

Noter til balancen for 2025

	Realiseret 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 8. Ejendom matr. nr. 99K St. Hedd. markjorder		
Kostpris pr. 1. januar	21.008.851	21.008.851
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	21.008.851	21.008.851
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**21.008.851**	**21.008.851**
Offentlig ejendomsvurdering 2020	22.700.000	22.700.000
Note 9. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S 7556 466 690	455.487	340.581
Nordea Bank A/S 6280 233 984	823	266
Nordea Bank A/S 5419 335 912	484.160	483.082
	940.470	**823.929**

Note 10. Prioritetsgæld

	Rest-løbetid år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Pante-brevs-restgæld	Obligations-restgæld	Ultimo kurs	Kursværdi obligations-restgæld
Nordea Kredit A/S, kontant annuitet, opr. kr. 4.457.000, rente 5,192347% p.a.	26,75	253.046	71.698	4.242.116	4.328.133	100,00	4.328.133
Nordea Kredit A/S, kontant annuitet, opr. 3.172.000, rente 1,667503%	26	68.674	86.407	2.834.393	2.892.858	82,125	2.375.760
Nordea Kredit A/S, obligationslån stående/annuitet, opr. kr 3.216.000, rente 1,5% p.a., afdrag påbegyndes i 2032	26	71.074	0	3.216.000	3.216.000	79,050	2.542.248
		392.794	**158.105**	**10.292.509**	**10.436.991**		**9.246.141**

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:	**2025 kr.:**	**2024 kr.:**
Langfristet del af prioritetsgæld	10.129.158	10.292.509
Kortfristet del af prioritetsgæld (næste års afdrag)	163.351	158.105
I alt	**10.292.509**	**10.450.614**

	Realiseret 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 11. Forpligtelse byggeri		
Engangstilskud staten, udbetalt 14. juli 2004	1.734.000	1.734.000
Akkumulerede nedskrivninger 1. januar	-1.734.000	-1.734.000
	0	**0**
Note 12. Øvrig gæld		
Skyldig revisor og øvrige omkostninger	24.375	30.000
Mellemregning andelshavere	60	60
	24.435	**30.060**

Note 13. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.129.158 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld med fradrag af næste års afdrag. Der henvises i øvrigt til note 1

Note 14. Eventualforpligtelser

I henhold til skrivelse fra Statens Administration er tilbagebetalingskrav ved opløsning af foreningen efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. opgjort til kr. 1.734.000. Beløbet vedrører udbetalt engangstilskud (alene staten) udbetalt den 14. juli 2004. Se endvidere note 11.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 10.292.509 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.008.851. Andelsboligforeningens bestyrelse har oplyst, at der ikke er nogle pantsætninger og sikkerhedsstillelser ud over det i årsrapporten anførte.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Note 15. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

I § 3 (bilag 1) til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til regnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2023 BBR Areal m²	31.12.2024 BBR Areal m²	31.12.2025 Antal	31.12.2025 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	1.445	1.445	16	1.445
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	**I alt**	1445	1.445	16	1445

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her*	*Ikke relevant*			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret off. vurdering
F1	Anvendt vurderings-princip til beregning af andelsværdien	X			
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	2004			

	Forklaring på udregning *Ejendomsværdi (F2) divideret med m² ultimo året i alt (B6)*	**Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.**	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.008.851	14.539
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		

	Forklaring på udregning *Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)*	**Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.**	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	934.197	647

	Forklaring på udregning *Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %*	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	Sæt kryds	**Ja**	**Nej**
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning *Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)*				**kr. pr. m²**
H1	Boligafgift	87.445	x 12	1.445	726
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0	0

	Forklaring på udregning *Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)*	**2023** **kr. pr. m²**	**2024** **kr. pr. m²**	**2025** **kr. pr. m²**
J	Årets resultat pr. andels-m² de sidste tre år	-1014	88	207

		Forklaring på udregning	kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	7.419
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	6.474
K3	Teknisk andelsværdi	K1 plus K2	13.892

	Forklaring på udregning Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)	**2023** **kr. pr. m²**	**2024** **kr. pr. m²**	**2025** **kr. pr. m²**
M1	Vedligeholdelse, løbende	1322	210	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1322	210	67

	Forklaring på udregning *Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100*	**%**
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51

	Forklaring på udregning *Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)*	**2023** **kr. pr. m²**	**2024** **kr. pr. m²**	**2025** **kr. pr. m²**
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	103	106	109

Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (kostpris) samt vedtægternes § 34:

		Kr.
Foreningens egenkapital før reserver		10.719.928
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven		0
		10.719.928
Værdi pr. indskudt andelskrone:	10.719.928	
	4.121.000	**2,601**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. april 2025)		2,560

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Indskud pr. andelstype (kr.)	Antal andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
185.375	3	556.125	**482.215**	1.446.644
256.671	9	2.310.039	**667.676**	6.009.088
313.709	4	1.254.836	**816.049**	3.264.196
	16	4.121.000		10.719.928

Andelens forventede værdistigning næste år

Foreningens egenkapital før reserver 01.01.2026		10.719.928
Budgetteret resultat 2026		193.600
Reserveret til vedligeholdelse jf. budget 2026		-130.000
Anvendt fra vedligeholdelse jf. budget 2026		55.000
Egenkapital 31.12.2026		10.838.528
	10.838.528	
Forventet værdi af andelskrone næste år	4.121.000	2,630

Forventet andelsværdi næste år	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)
	185.375	487.550
	256.671	675.063
	313.709	825.077

Note 17. Boligafgift

Bestyrelsen foreslår at fastholde den nuværende boligafgift:

Bolig 65 kvm.	kr. 3.590 +	400,00 =	**kr. 3.990,00**
Bolig 90 kvm.	kr. 5.047 +	400,00 =	**kr. 5.447,00**
Bolig 110 kvm.	kr. 6.213 +	400,00 =	**kr. 6.613,00**