

Andelboligforeningen Solbærvænget
Cvr.nr. 32573843

Årsrapport
1. januar - 31. december 2024

Vedtaget på foreningens generalforsamling, den

14 / 14

2025

dirigent:



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|------|
| Foreningsoplysninger..... | 1 |
| Bestyrelsens påtegning..... | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3-4 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 5 |
| Resultatopgørelse..... | 6 |
| Balance | 7-8 |
| Noter | 9-18 |

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 Bjerneboe
Næstformand Lise Panduro
Conni Skov
Christa Zabel
Jørgen Lykke Hansen

Revisor

LOKALREVISION
Registreret revisionsanpartsselskab
Nygade 6
4672 Klippinge

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Forsikringsselskab

Lokal Forsikring G/S

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2024 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 14/4 2025

Bestyrelsen:




Formand Sonja Bjørneboe



Næstformand Lise Panduro



Conni Skov



Christa Zabel



Jørgen Lykke Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solbærvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbærvænget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 revisoreres 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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.

Klippinge, den 14/11 2025

LOKALREVISION
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78646411

Hans Jørgen Rasmussen
registreret revisor, mne 1295
medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Boligafgifter

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

Vedligeholdelse

Eventuelle beløb til fremtidig vedligeholdelse, som generalforsamlingen beslutter, indregnes som 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.

Gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, vedrørende oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatoppgørelse for 2024

| Realiseret 2023 | | Realiseret 2024 | Budget 2024 | Budget 2025 | Budget 2026 |
|--------------------|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| kr. | Note | kr. | (ej revideret) kr. | (ej revideret) kr. | (ej revideret) kr. |
| 1.049.340 | Boligafgift | 1.049.340 | 1.049.300 | 1.049.300 | 1.049.300 |
| 13.000 | Honorarer v/overdragelser | 24.000 | 0 | 0 | 0 |
| 9.171 | Øvrige indtægter | 4.800 | 0 | 0 | 0 |
| 1.071.511 | Indtægter i alt | 1.078.140 | 1.049.300 | 1.049.300 | 1.049.300 |
| | Omkostninger | | | | |
| 90.229 | Ejendomsskat, forsikringer mv. | 1 87.343 | 87.400 | 88.500 | 88.500 |
| 57.717 | Forbrugsafgifter | 2 79.219 | 73.500 | 84.300 | 84.300 |
| 1.910.093 | Vedligeholdelse, løbende | 3 303.385 | 336.100 | 123.000 | 153.000 |
| 41.843 | Administrationsomkostninger | 4 43.079 | 44.700 | 47.700 | 50.200 |
| 32.690 | Øvrige foreningsomkostninger | 5 42.934 | 27.700 | 29.000 | 29.000 |
| 2.132.572 | Omkostninger i alt | 555.960 | 569.400 | 372.500 | 405.000 |
| -1.061.061 | Resultat før finansielle poster | 522.180 | 479.900 | 676.800 | 644.300 |
| 0 | Finansielle indtægter | 6 4.432 | 0 | 0 | 0 |
| 404.817 | Finansielle omkostninger | 7 398.926 | 398.900 | 392.800 | 386.400 |
| -404.817 | Finansielle poster, netto | -394.494 | -398.900 | -392.800 | -386.400 |
| -1.465.878 | Årets resultat | 127.686 | 81.000 | 284.000 | 257.900 |
| 130.000 | Ovf. til "Reserveret til vedl. af ejendom" | 130.000 | 130.000 | 130.000 | 130.000 |
| -1.860.000 | Anv. fra "Res. til vedl. af ejendom" primo | -200.000 | -200.000 | 0 | -40.000 |
| -1.730.000 | Reserver ovf. til "Overført resultat mv.": | -70.000 | -70.000 | 130.000 | 90.000 |
| 148.248 | Betalte prioritetsafdrag | 153.074 | 153.100 | 158.100 | 158.100 |
| 115.874 | Overført restandel af årets resultat | 44.612 | -2.100 | -4.100 | 9.800 |
| 264.122 | | 197.686 | 151.000 | 154.000 | 167.900 |
| -1.465.878 | Disponeret i alt | 127.686 | 81.000 | 284.000 | 257.900 |

Balance pr. 31. december 2024

| | | Realiseret 2024 | Realiseret 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | Note | kr. | 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 | | 3.577 | 20.749 |
| Tilgodehavender | | 3.577 | 20.749 |
| Likvide beholdninger | 9 | 823.929 | 832.084 |
| Omsætningsaktiver | | 827.506 | 852.833 |
| Aktiver | | 21.836.357 | 21.861.684 |

Balance pr. 31. december 2024

| | | Realiseret 2024 | Realiseret 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | Note | kr. | kr. |
| Andelsindskud | | 4.121.000 | 4.121.000 |
| Reserve for opskr. af foreningens ejendom | | 0 | 0 |
| Overført resultat m.v. | | 6.430.486 | 6.232.800 |
| | | 10.551.486 | 10.353.800 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | | |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | 804.197 | 874.197 |
| Andre reserver | | 804.197 | 874.197 |
| Egenkapital | 10 | 11.355.683 | 11.227.997 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 11 | 10.292.509 | 10.450.613 |
| Forpligtelse byggeri | 12 | 0 | 0 |
| | | 10.292.509 | 10.450.613 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 11 | 158.105 | 153.074 |
| Øvrig gæld | 13 | 30.060 | 30.000 |
| | | 188.165 | 183.074 |
| Gældsforpligtelser | 14 | 10.480.674 | 10.633.687 |
| Passiver | | 21.836.357 | 21.861.684 |
| Eventualforpligtelser | 15 | | |
| Nøgleoplysninger | 16 | | |
| Beregning af andelsværdi | 17 | | |
| Boligafgift | 18 | | |
| Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen | 19 | | |

Noter til resultatopgørelse for 2024

| Realiseret 2023 | | Realiseret 2024 | Budget 2024 (ej revideret) | Budget 2025 (ej revideret) | Budget 2026 (ej revideret) |
|---|--|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| kr. | | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Note 1. Ejendomsskat, forsikringer mv. | | | | | |
| 51.616 | Grundskyld | 52.562 | 52.600 | 52.600 | 52.600 |
| 3.064 | Rottebekæmpelse | 1.295 | 1.300 | 700 | 700 |
| 28.424 | Forsikringer | 29.986 | 28.500 | 31.400 | 31.400 |
| 7.125 | Grundejerforening | 3.500 | 5.000 | 3.800 | 3.800 |
| 90.229 | | 87.343 | 87.400 | 88.500 | 88.500 |
| Note 2 Forbrugsafgifter | | | | | |
| 34.112 | Renovation | 48.496 | 48.500 | 50.200 | 50.200 |
| 13.408 | Genbrugsplads | 20.048 | 20.000 | 21.600 | 21.600 |
| 0 | Vask og rensning af affaldsbeholdere | 3.750 | 0 | 7.500 | 7.500 |
| 10.197 | Områdebelysning, strøm og vedl. | 6.925 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| 57.717 | | 79.219 | 73.500 | 84.300 | 84.300 |
| Note 3. Vedligeholdelse, løbende | | | | | |
| 30.893 | Varmeanlæg | 17.846 | 35.000 | 55.000 | 55.000 |
| 1.809.116 | Varmeanlæg, varmepumper | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 34.970 | Bygningsvedligeholdelse | 5.858 | 29.600 | 10.000 | 25.000 |
| 0 | Maler | 221.350 | 234.000 | 0 | 15.000 |
| 11.408 | Småanskaffelser mv. | 15.731 | 5.000 | 10.000 | 10.000 |
| 2.581 | Snerydning og saltning | 8.850 | 3.000 | 9.000 | 9.000 |
| 21.125 | Vedligeholdelse af fællesarealer | 33.750 | 29.500 | 39.000 | 39.000 |
| 1.910.093 | | 303.385 | 336.100 | 123.000 | 153.000 |
| Note 4. Administrationsomkostninger | | | | | |
| 1.578 | Kontorhold, EDB og porto | 5.555 | 3.000 | 5.000 | 5.000 |
| 30.000 | Revisorhonorar | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 32.500 |
| 3.750 | Revisorhonorar tidligere år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | Økonomisk rådgivning | 0 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| 648 | Hjemmeside | 1.126 | 700 | 1.200 | 1.200 |
| 5.867 | Gebyrer m.v. | 6.398 | 6.000 | 6.500 | 6.500 |
| 41.843 | | 43.079 | 44.700 | 47.700 | 50.200 |
| Note 5. Øvrige foreningsomkostninger | | | | | |
| 10.200 | Godtgørelser bestyrelsesmedlemmer | 10.200 | 10.000 | 10.200 | 10.200 |
| 10.380 | Møder/generalforsamling og arrangementer | 7.128 | 8.500 | 8.500 | 8.500 |
| 0 | Jubilæum | 16.998 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | Kurser bestyrelsesmedlemmer | 0 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |
| 9.206 | ABF kontingent og diverse ydelser | 4.272 | 4.200 | 4.300 | 4.300 |
| 2.904 | Gaver og repræsentation | 4.336 | 3.000 | 4.000 | 4.000 |
| 32.690 | | 42.934 | 27.700 | 29.000 | 29.000 |
| Note 6. Finansielle indtægter | | | | | |
| 0 | Renteindtægter pengeinstitut | 4.432 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | | 4.432 | 0 | 0 | 0 |

| Realiseret 2023 | | Realiseret 2024 | Budget 2024 | Budget 2025 | Budget 2026 |
|--------------------|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| kr. | | Kr. | (ej revideret) kr. | (ej revideret) kr. | (ej revideret) kr. |
| | Note 7. Finansielle omkostninger | | | | |
| 404.817 | Prioritetsrenter og bidrag | 398.926 | 398.900 | 392.800 | 386.400 |
| <u>404.817</u> | | <u>398.926</u> | <u>398.900</u> | <u>392.800</u> | <u>386.400</u> |

Noter til balancen for 2024

| | Realiseret 2024 | Realiseret 2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| | kr. | 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 | <u>21.008.851</u> | <u>21.008.851</u> |
| Opskrivninger pr. 1. januar | 0 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 0 |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31. december | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | <u>21.008.851</u> | <u>21.008.851</u> |
| Offentlig ejendomsvurdering 2020 | <u>22.700.000</u> | <u>22.700.000</u> |
| Note 9. Likvide beholdninger | | |
| Nordea Bank A/S 7556 466 690 | 340.581 | 822.367 |
| Nordea Bank A/S 6280 233 984 | 266 | 9.717 |
| Nordea Bank A/S 5419 335 912 | 483.082 | 0 |
| | <u>823.929</u> | <u>832.084</u> |

Note 10. Egenkapital

| | Egenkapital før andre reserver | | Andre reserver | | I alt |
|---|--------------------------------|--|---------------------------|--|-------------------|
| | Andels- indskud | Reserve for opskrivning af ejendom | Overført resultat m.v. | Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom | |
| Saldo pr. 1. januar | 4.121.000 | 0 | 6.232.800 | 874.197 | 11.227.997 |
| Hensat til reserver | | | | 130.000 | 130.000 |
| Anvendt fra reserver | | | | -200.000 | -200.000 |
| Overført af årets resultat i øvrigt: | | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | | | 153.074 | | 153.074 |
| Rest af årets resultat | | | 44.612 | | 44.612 |
| Saldo pr. 31. december | 4.121.000 | 0 | 6.430.486 | 804.197 | 11.355.683 |

Note 11. Prioritetsgæld

| | Kurs obl. restgæld | Rest- løbetid | Renter og bidrag | Betalte afdrag i året | Nominel restgæld (pante- brevs- restgæld) | Regnskabs- mæssig værdi | Obligations- restgæld | Kursværdi obligations- restgæld | Næste års afdrag |
|---|--------------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. kr. 4.457.000, rente 5,192347% p.a. | 100,0 | 27,75 år | 257.144 | 68.093 | 4.313.814 | 4.313.814 | 4.403.656 | 4.403.656 | 71.698 |
| Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. 3.172.000, rente 1,667503% | 83,925 | 27 år | 70.707 | 84.981 | 2.920.800 | 2.920.800 | 2.983.189 | 2.503.641 | 86.407 |
| Nordea Kredit A/S, obligationslån, opr. kr 3.216.000, rente 1,5% p.a., afdrag påbegyndes i 2032 | 81,300 | 27 år | 71.074 | 0 | 3.216.000 | 3.216.000 | 3.216.000 | 2.614.608 | 0 |
| | | | 398.925 | 153.074 | 10.450.614 | 10.450.614 | 10.602.845 | 9.521.905 | 158.105 |

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kortfristet del af prioritetsgæld (næste års afdrag)
Langfristet del af prioritetsgæld

I alt

158.105
10.292.509
10.450.614

| | Realiseret 2024 kr. | Realiseret 2023 kr. |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Note 12. Forpligtelse byggeri | | |
| Engangstilskud staten, udbetalt 14. juli 2004 | 1.734.000 | 1.734.000 |
| Akkumulerede nedskrivninger 1. januar | -1.734.000 | -1.734.000 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Note 13. Øvrig gæld | | |
| Skyldig revisor og øvrige omkostninger | 30.000 | 30.000 |
| Mellemregning andelshavere | 60 | 0 |
| | <u>30.060</u> | <u>30.000</u> |

Note 14. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.292.509 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld med fradrag af næste års afdrag. Der henvises i øvrigt til note 1

Note 15. 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 12.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 10.450.614 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 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Note 16. Nøgleoplysninger**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I § 3 (bilag 1) til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til regnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| | | | 31.12.24 | 31.12.23 | 31.12.22 |
|----|---------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Antal | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 16 | 1.445 | 1.445 | 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 | 16 | 1.445 | 1.445 | 1445 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | X | | | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her | <i>Ikke relevant</i> | | | |

| | | 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. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut. | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | X | | |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.24 Kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|--|-----------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 21.008.851 | 14.539 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.24 Kr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 804.197 | 557 |

| | 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. m ² |
|----|-------------------------|---|------|-------|------------------------|
| 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) | | |
|---|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 2022 Kr. pr. m ² | 2023 Kr. pr. m ² | 2024 Kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år | 1364 | -1014 | 88 |

| | | Kr. pr. m ² | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi | 7.302 | Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 6.680 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 13.982 | K1 plus K2 |

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | |
|----|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | 2022 Kr. pr. m ² | 2023 Kr. pr. m ² | 2024 Kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 52 | 1322 | 210 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 52 | 1322 | 210 |

| | 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, i % |
|---|--|--|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 50 |

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | 2022 Kr. pr. m ² | 2023 Kr. pr. m ² | 2024 Kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 185 | 103 | 106 |

Note 17. 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 | 10.551.486 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven | 0 |
| | <u>10.551.486</u> |
| Værdi pr. indskudt andelskrone: | 10.551.486 |
| | <u>4.121.000</u> |
| | 2,560 |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. april 2024) | <u>2,512</u> |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| <u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u> | <u>Antal andele</u> | <u>Indskud i alt (kr.)</u> | <u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u> | <u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u> |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------|---|--|
| 185.375 | 3 | 556.125 | 474.638 | 1.423.913 |
| 256.671 | 9 | 2.310.039 | 657.185 | 5.914.667 |
| 313.709 | 4 | 1.254.836 | 803.226 | 3.212.906 |
| | <u>16</u> | <u>4.121.000</u> | | <u>10.551.486</u> |

Andelens forventede værdistigning næste år

| | |
|---|-------------------|
| Foreningens egenkapital før reserver 01.01.2025 | 10.551.486 |
| Budgetteret resultat 2025 | 284.000 |
| Reserveret til vedligeholdelse jf. budget 2025 | -130.000 |
| Anvendt fra vedligeholdelse jf. budget 2025 | 0 |
| Egenkapital 31.12.2025 | <u>10.705.486</u> |

| | | |
|---|------------------|-------|
| | 10.705.486 | |
| Forventet værdi af andelskrone næste år | <u>4.121.000</u> | 2,598 |

| | | |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Forventet andelsværdi næste år | <u>Indskud (kr.)</u> | <u>Andelsværdi (kr.)</u> |
| | 185.375 | 481.565 |
| | 256.671 | 666.777 |
| | 313.709 | 814.950 |

Note 18. 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 |

Note 19. Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Nøgleoplysninger jf. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 § 4 om foreningens økonomi, der skal forelægges for generalforsamlingen i et særskilt skema, jf. bilag 4.

| |
|--|
| CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN |
|--|

| | | |
|----|----------------|--|
| A1 | Navn | Andelsboligforeningen Solbærvænget |
| A2 | Adresse | Solbærvænget 1 - 31, 4660 Store Heddinge |
| A3 | CVR-nr. | 32573843 |

| | |
|---|------------|
| Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. | 31-12-2024 |
|---|------------|

| | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | X | | |

| | | Kr. | Gns. kr. pr. m2 |
|----|--|------------|------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 21.008.851 | 14.539 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 804.197 | 557 |

| | Boligafgift | Gns. kr. pr. andels-m² pr. år |
|----|--------------------|---|
| H1 | Boligafgift | 726 |

| | Teknisk andelsværdi | Gns. kr. pr. andels-m² |
|----|----------------------------|--|
| K1 | Andelsværdi | 7.302 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 6.680 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 13.982 |

| | Vedligeholdelse | Ja | Nej |
|----|--|-----------|------------|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse? | X | |

| | Friværdi | % |
|---|---|----------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssig værdi) | 50 |