

ANDELFORENINGEN BOFÆLLESSKABET STOKKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 26. april 2026

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken
Stokrosevej 1-20
4450 Jyderup

CVR-nr.: 32 89 96 68
Stiftet: 1. januar 1988
Hjemsted: Jyderup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Gedske Messell
Brit Bove
Majbritt Kirk
Lili Bølge
Philip Jacobsen

Revision Vibs Revision, Registreret revisor ApS
Elmehøjen 31
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 10. april 2026

Bestyrelse:

Gedske Messell

Brit Bove

Majbritt Kirk

Lili Bølge

Philip Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet, for Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens årsregnskab for 2024 er behæftet med flere fejl og mangler, derfor tages forbehold for sammenligningstallene i årsrapporten samt åbningsposter pr. 1. januar 2025 og de indvirkninger disse fejl kan have på resultatopgørelsen i 2025.

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 foreningen 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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, .

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet, omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet, er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet, eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet, og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Kolding, den 10. april 2026

Vibs Revision, Registreret revisor ApS
CVR-nr. 39130335

Vibeke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken anvendes arealet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m²	
Andelsboliger.....	20	1.975	
	20	1.975	
Nøgletal	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total	
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.582	10.582	
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	13.212	13.212	
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.913	8.913	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-8	-8	
Foreslået andelsværdi.....	6.562	6.562	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.405	2.405	
		Kr. pr. m²	
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig.....		544	
Omkostninger mv. i %			
Vedligeholdelsesomkostninger.....		10 %	
Øvrige omkostninger.....		77 %	
Finansielle poster, netto.....		6 %	
Afdrag.....		7 %	
		100 %	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %	
Udvikling i hovedtal			
	2025	2024	2023
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Vedtaget andelskrone.....		6.516,00	6.426,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsforeningen Bofællesskabet Stokken for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra El-bilsregnskab, vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	18-20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....	1	1.075.902	1.075.200	1.023.600
Øvrige indtægter.....	2	58.553	50.100	72.660
INDTÆGTER.....		1.134.455	1.125.300	1.096.260
Grundskyld og forsikringer.....	3	-116.480	-175.000	-140.575
Forbrugsafgifter.....	4	-141.054	-290.000	-277.333
Renholdelse.....	5	-8.012	-20.000	-26.586
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-72.239	-14.300	-699.015
Administrationsomkostninger.....	7	-180.663	-155.000	-130.310
Afskrivninger.....	8	-82.203	0	-82.203
OMKOSTNINGER.....		-600.651	-654.300	-1.356.022
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		533.804	471.000	-259.762
Andre finansielle indtægter.....	9	322	0	2.152
Andre finansielle omkostninger.....	10	-41.608	-43.608	-91.133
Finansielle poster.....		-41.286	-43.608	-88.981
ÅRETS RESULTAT.....		492.518	427.392	-348.743
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		3.830.269	0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		360.000	360.000	360.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	0	18.153
Reserveret til grøn omstilling.....		24.000	24.000	0
Overført restandel af årets resultat.....		-3.721.751	43.392	-726.896
DISPONERET I ALT.....		492.518	427.392	-348.743
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		492.518	427.392	-348.743
Afdrag på prioritetsgæld.....		-49.236	-45.392	-47.640
LIKVIDITETSRESULTAT.....		443.282	382.000	-396.383

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		17.361.756	17.411.461
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		91.522	124.021
Materielle anlægsaktiver.....	11	17.453.278	17.535.482
ANLÆGSAKTIVER.....		17.453.278	17.535.482
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		43.995	49.854
Andre tilgodehavender.....	12	104.149	0
Tilgodehavender.....		148.144	49.854
Likvide beholdninger.....	13	948.565	583.259
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.096.709	633.113
AKTIVER.....		18.549.987	18.168.595

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		3.437.696	12.194.028
Opskrivningshenlæggelse.....		4.595.247	4.595.249
Overført resultat.....		4.685.836	-348.743
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.718.779	16.440.534
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		3.830.269	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		603.446	243.446
Reserveret til grøn omstilling.....		316.999	292.999
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).. ANDRE RESERVER.....		4.750.714	536.445
EGENKAPITAL.....		17.469.493	16.976.979
Prioritetsgæld.....	14	982.349	1.033.424
Langfristede gældsforpligtelser.....		982.349	1.033.424
Prioritetsgæld.....	14	51.076	49.236
Anden gæld.....	15	47.069	108.956
Kortfristede gældsforpligtelser.....		98.145	158.192
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.080.494	1.191.616
PASSIVER.....		18.549.987	18.168.595
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	3.437.696	12.194.028
	3.437.696	12.194.028
 Primo.....	 4.595.247	 4.595.249
	4.595.247	4.595.249
Overført resultat mv.		
Primo.....	8.407.587	0
Rest af årets resultat.....	-3.721.751	-348.743
	4.685.836	-348.743
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.718.779	16.440.534
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Henlagt af årets overskud.....	3.830.269	0
	3.830.269	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	243.446	472.871
Henlagt af årets overskud.....	360.000	360.000
Tilbageførsel af tidligere opskrivinger.....	0	-607.578
Årets afgang.....	0	18.153
	603.446	243.446
Reserveret til grøn omstilling		
Primo.....	292.999	304.913
Henlagt af årets overskud.....	24.000	0
Årets tilgang.....	0	24.000
Tilbageførsel af tidligere opskrivinger.....	0	-35.914
	316.999	292.999
Andre reserver (ikke bunden).....	4.750.714	536.445
ANDRE RESERVER.....	4.750.714	536.445
EGENKAPITAL.....	17.469.493	16.976.979

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Boligaft				1
Fællesudgifter.....	601.135	622.320	594.720	
Vedligehold.....	361.500	360.000	360.000	
BRF-lån.....	89.167	68.880	68.880	
Grøn omstilling.....	24.100	24.000	0	
	1.075.902	1.075.200	1.023.600	
Øvrige indtægter				2
Drivhuslån.....	2.784	2.784	2.784	
Adm. salg af andele.....	2.000	2.000	12.500	
Regulering tidl. år.....	0	0	-1.644	
El-bilsregulering.....	51.159	40.000	54.655	
Tørretumbler.....	2.610	5.316	4.365	
	58.553	50.100	72.660	
Grundskyld og forsikringer				3
Grundskyld.....	61.953	100.000	76.982	
Bygningsforsikring.....	56.792	75.000	63.593	
Bonus forsikringer.....	-3.667	0	0	
Andre forsikringer.....	1.402	0	0	
	116.480	175.000	140.575	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug.....	118.943	125.000	115.317	
Vandforbrug.....	8.373	40.000	28.940	
Renovation.....	41.433	50.000	51.819	
Gas.....	5.038	5.000	3.691	
Spildevand.....	65.828	70.000	77.566	
Elafgift retur 2023-2025.....	-98.561	0	0	
	141.054	290.000	277.333	
Renholdelse				5
Rengøring indvendigt.....	8.012	20.000	26.586	
	8.012	20.000	26.586	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
VVS.....	2.458	0	0	
Kloak.....	69.781	0	0	
Småanskaffelser.....	0	14.300	55.525	
Løbende vedl., tag.....	0	0	607.578	
Grøn omstilling.....	0	0	35.912	
	72.239	14.300	699.015	
Administrationsomkostninger				7
Revision.....	30.000	50.000	25.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	7.801	0	0	
Syn og Rådgivning.....	3.650	20.000	10.174	
ABF Kontingenter/Abonnementer.....	5.040	5.000	4.840	
Kontorartikler mv.....	4.375	10.000	11.160	
Porto/gebyrer/stempel.....	10.458	2.000	1.525	
Telefon, Fibia, tv og internet.....	16.271	14.000	14.315	
Værksted.....	7.700	3.000	5.832	
Køkkenhold.....	2.950	3.000	6.684	
Udendørs.....	22.815	5.000	12.431	
Aviser.....	15.288	16.000	13.988	
Fælleshus.....	35.813	5.500	12.025	
Forplejning arbejdsdage.....	7.723	10.000	8.231	
Kultur og arrangementer.....	5.976	5.000	2.338	
Repræsentation/ gaver.....	4.803	6.500	1.767	
	180.663	155.000	130.310	
Afskrivninger				8
Afskrivning driftsmidler.....	32.498	0	32.498	
Afskrivning bygninger.....	49.705	0	49.705	
	82.203	0	82.203	
Andre finansielle indtægter				9
Diverse renteindtægter.....	322	0	2.152	
	322	0	2.152	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	0	2.000	0	
Prioritetsrenter.....	41.608	41.608	91.133	
	41.608	43.608	91.133	

NOTER

			Note			
Materielle anlægsaktiver			11			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Oprindelig anskaffelsessum.....	16.566.174	292.480				
Tilgang primo.....	1.036.753	0				
Kostpris 31. december 2025.....	17.602.927	292.480				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025.....	191.466	168.460				
Årets afskrivninger	49.705	32.498				
Af- og nedskrivninger 31. december 2025.....	241.171	200.958				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....	17.361.756	91.522				
Andre tilgodehavender			12			
Tilgodehavende vand (årsopgørelse).....	5.588	0				
Tilgodehavende el-afgift 2023-25.....	98.561	0				
	104.149	0				
Likvide beholdninger			13			
Driftsskonto.....	54.903	41.673				
Nyanskaffelseskonto.....	44	44				
Vedligeholdelsesfond.....	575.610	271.629				
Grøn Omstillingsfond.....	318.008	269.913				
	948.565	583.259				
Prioritetsgæld			14			
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året			
			Renter og bidrag			
			Restgæld ultimo			
			Kursværdi ultimo			
Jyske Realkredit						
1.845.600,00.....	15	1.082.660	49.236	41.608	1.033.425	0
		1.082.660	49.236	41.608	1.033.425	0
					2025	2024
					kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				51.076	49.236	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				982.349	1.033.424	
				1.033.425	1.082.660	
Restgæld efter 5 år, afrundet				756.963	816.639	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Anden gæld			15
Skyldig revision.....	30.000	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	17.069	108.956	
	47.069	108.956	
 Eventualposter mv.			16
Eventualforpligtelser			
Foreningen har modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Tilbagebetalingskravet udgør i alt DKK 7.961.347,29, heraf udgør den kommunale andel DKK 796.134,76 ihenhold til opgørelse fra statens administration.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			17
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr.TDKK 1.846, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 17.362.			

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.975	1.975
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	20	1.975	1.975

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		☒		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				☒
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Efter opridelig areal. Arealet er ikke reguleret i forhold evt. tilbygninger. Ved beregning af boligafgift henvises til vedtægterne, hvoraf det fremgår, at fordelingen afhænger af husstandens sammensætning.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: De der er indgået i ekstra andelsindskud hæfter overfor foreningen personligt.		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	☒			
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.602.927		8.913	
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:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.750.714		2.405	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	27			

NOTER

Note

18

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	544
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	38	-177	249

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	6.562
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-8
K3 Teknisk andelsværdi	6.554

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	153	354	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	153	354	37

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	43	24	25

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

19

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.718.779.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	17.602.927
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	20.900.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	26.093.075

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 20.900.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	20.900.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025.....	122,6	26.093.075
Indeksering.....		5.193.075

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		12.718.779
Anskaffelsesprisen.....	17.602.927	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>17.361.756</u>	241.171
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		12.959.950

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 6.562,0000, svarende til 6.562,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 1.740,61 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6.562,0000, svarende til 6.562,00 pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	kvm	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Bolig nr. 1	113,49	744.721
Bolig nr. 2	105,49	692.225
Bolig nr. 3	88,86	583.099
Bolig nr. 4	105,75	693.932
Bolig nr. 5	88,86	583.099
Bolig nr. 6	88,86	583.099
Bolig nr. 7	88,86	583.099
Bolig nr. 8	96,59	633.824
Bolig nr. 9	105,75	693.932
Bolig nr. 10	105,75	693.932
Bolig nr. 11	88,86	583.099
Bolig nr. 12	88,86	583.099
Bolig nr. 13	112,31	736.978
Bolig nr. 14	112,31	736.978
Bolig nr. 15	112,31	736.978
Bolig nr. 16	95,14	624.309
Bolig nr. 17	89,81	589.333
Bolig nr. 18	92,25	605.345
Bolig nr. 19	104,37	684.876
Bolig nr. 20	89,81	589.333
Afrunding	0,71	4.659
	1.975	12.959.950