

**Andelsboligforeningen
Schwenckestræde**

2750 Ballerup

Årsrapport for 2024

Årsrapporten for 2024

Indholdsfortegnelse

Anvendt regnskabspraksis	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2024	5
Balance pr. 31. december 2024	6
Noter til årsrapporten	7-11
Beregning af maksimale andelskrone	12

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmåde.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf.

De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevrestgælden. Der er ingen prioritetsgæld i regnskabet, da gælden er tilbagebetalt.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator

Smørum, den 17. marts 2025

Administrator:



Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab

Ledelsens regnskabspåtegning

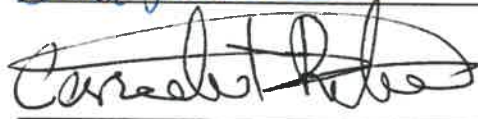
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 17. marts 2025



formand


Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Schwenckestræde

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Schwenckestræde for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 18. marts 2025


Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2024

Noter

	2024	2023
Indtægter		
Boligafgift	840.111	852.591
Viceværtsbidrag	25.600	14.900
Ventelistegebyrer og ejerskiftegebyrer	5.400	3.817
Andre indtægter	<u>2.880</u>	<u>600</u>
Indtægter i alt	<u>873.991</u>	<u>871.908</u>
Udgifter		
Ejendomsskatter	334.897	319.582
Vandafgift	42.139	47.935
2 Vedligeholdelse	811.190	161.826
3 Foreningsudgifter	111.556	94.711
4 Øvrige foreningsudgifter	25.579	15.398
5 Fællesudgifter	<u>27.160</u>	<u>29.201</u>
Udgifter i alt	<u>1.352.521</u>	<u>668.653</u>
Årets resultat før finansielle poster	- <u>478.530</u>	<u>203.255</u>
Finansielle indtægter	6.819	3.822
3 Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle poster, netto	<u>6.819</u>	<u>3.822</u>
Årets resultat	- <u>471.711</u>	<u>207.077</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	260.000	270.000
6 Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 622.433	- 60.899
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	- <u>109.278</u>	- <u>2.024</u>
Disponeret i alt	- <u>471.711</u>	<u>207.077</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	- 471.711	207.077
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	- <u>471.711</u>	<u>207.077</u>

Balance pr. 31. december 2024**Aktiver**

Noter

	2024	2025
<u>Anlægsaktiver</u>		
7 Grunde og bygninger, anskaffelsessum	13.371.200	13.371.200
Driftsmidler	<u>192.046</u>	<u>192.046</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.563.246</u>	<u>13.563.246</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender		
8 Andre tilgodehavender	20.281	9.850
Periodeafgrænsningsposter	<u>75.825</u>	<u>46.684</u>
Tilgodehavender i alt	<u>96.106</u>	<u>56.534</u>
9 Likvide beholdninger	<u>922.986</u>	<u>1.443.679</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.019.092</u>	<u>1.500.213</u>
Aktiver i alt	<u>14.582.338</u>	<u>15.063.459</u>

Passiver

<u>Egenkapital</u>		
Indskudskapital	2.713.000	2.713.000
Overført resultat	<u>10.866.742</u>	<u>10.976.020</u>
Egenkapital før reservationer	13.579.742	13.689.020
Anvendt reserver (generalforsamlingsbestemte):		
6 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>943.703</u>	<u>1.306.136</u>
Egenkapital i alt	<u>14.523.445</u>	<u>14.995.156</u>
<u>Gæld, kort- og langfristet</u>		
10 Leverandør af varer- og tjenesteydelser	46.139	61.150
11 Anden gæld	<u>12.754</u>	<u>7.153</u>
Gæld i alt	<u>58.893</u>	<u>68.303</u>
Passiver i alt	<u>14.582.338</u>	<u>15.063.459</u>

Noter til årsrapporten

Note 1 Prioritetsgæld

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 15.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 13.563.246,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 0,00.

Note 2 Vedligeholdelse

Snedker og tømrer (retablering af inspektionslemme/paneler) *	28.117
Murer (afvaskning, reparation og maling af misfarvede gavle) *	208.406
Murer (Rensning af tagrender, nedløb og sandfangsbrønde) *	31.680
Murer (Maling af kælderskakt og -trappe) *	10.936
VVS (Fittings og håndtag, snavssamler og gennemskylning for tilstopninger) *	78.845
EL-installatør (Reparationer på mekanisk udluftning og HFI-relæ)	10.496
Teknisk byggerådgivning (vedligeholdelsesplan og XGF-materiale og -deltagelse mv) *	28.806
Teknisk og juridisk/økonomiske byggerådgivning (a conto udbetalinger) *	70.000
Teknisk anlæg (Diverse serviceabonnementer og -besøg)	37.588
Låsesmed (Reparation af slutblik, nøgler)	3.448
Haveanlæg (etablering af affaldsplads og opretning af støttemur mv) *	66.268
P-plads og vej (afgravning / fræsning samt ny belægning på P-plads og fællesvej) *	99.375
Anden arealpleje og snerydning	122.875
Anden vedligeholdelse (Robotplæneklippe, skadedyrsbekæmpelse, kloakspuling)	14.350

Vedligeholdelse i alt	811.190
-----------------------	---------

* Anvendt af reservationerne

Anvendt af reservationerne	622.433
----------------------------	---------

Anvendt af reservationerne i alt	622.433
----------------------------------	---------

Note 3 Foreningsudgifter

Forsikringer	37.781
Revision	15.200
Administrationshonorar	51.600
Advokat omkostninger ifm retssag anlagt af andelshaver	6.975
Foreningsudgifter i alt	111.556

Note 4 Øvrige foreningsudgifter

Møder, generalforsamling og arbejdsdag	2.853
Blomster og gaver	575
Kontingenter ABF	10.559
Kontorhold, EDB, telefon og bestyrelse	11.592
Øvrige foreningsudgifter	25.579

Note 5 Fællesudgifter

Elforbrug	24.362
Småanskaffelser	2.798
Fællesudgifter i alt	27.160

Noter til årsrapporten

Note 6 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2024	1.306.136
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024	<u>260.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse pr. 31/12 2024	1.566.136
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024:	
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024 jfr note 2	<u>622.433</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2024	<u>943.703</u>

Note 7 Grund og bygninger - Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum	13.371.200
Driftsmidler	<u>192.046</u>
Ejendommen og driftsmidler	<u>13.563.246</u>

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 23.300.000 (uændret i forhold til 2012).

Jfr ny lov af den 15/4 2024 kan andelsboligforeningen fremover regulere den sidste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen efter nettoprisindekseringen i forbindelse med beregningen af andelskroneværdien. Beregningen af nettoprisindekset ligger i perioden fra november 2012 til oktober 2024 og udgør 119,9/98, hvilket udgør kr. 28.506.837.

Note 8 Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshaver	6.889
Mellemregning med andelshavere fællesantenne	9.366
Mellemregning med andelshavere varmeregnskab	<u>4.026</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>20.281</u>

Note 9 Likvide beholdninger

Sydbank	922.018
Sydbank, kasserkonto	796
Kassebeholdning	<u>172</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>922.986</u>

Note 10 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

OA Service rest vedr inspektionslem og reetablering heraf	14.616
Andel	12.850
Ørsted	3.473
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>15.200</u>
Leverandører af varer- og tjenesteydelser i alt	<u>46.139</u>

Noter til årsrapporten

Note 11 Anden gæld

Mellemregning administratio	6.975
Mellemregning andelshavere, vandregnskab	<u>5.779</u>
Anden gæld i alt	<u>12.754</u>

Note 12 Panthæftelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser/panthæftelser i regnskabet andet end de i note 1 oplyste.

Note 13 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Schwenckestræde, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 6.796.708,99 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Noter til årsrapporten

Note 14 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Schwenckestræde anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.				31-12-24	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				31-12-24	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31-12-24	
Seneste regnskabsperiode				01-01-2024 - 31-12-2024	
B				Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger			22	1.500
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
C	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		
3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1986	
D2	Ejendommens opførelsesår			1986	
E				Ja	Nej

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?			x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.506.837	19.005
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.943.703	1.962
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10,33%	
G			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
H				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			560
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2022	2023	2024
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	220	138	-314
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi jfr pkt 15			17.682
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-640
K3	Teknisk andelsværdi			17.042
M		2022	2023	2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	44	108	541
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0

M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	44	108	541
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,57%
R		2022	2023	2024
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsrapporten

Note 15 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>2.713.000</u>
Anskaffelsessum grund og bygninger	<u>13.563.246</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>28.506.837</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	13.579.742	13.579.742
Ejendommens anskaffelsessum (minus)	0 -	13.563.246
Ejendommens værdi, kontant (plus)	0	28.506.837
Hensat til ekstraordinær vedligeholdelse (minus)	0 -	2.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)	0	0
Prioritetsgæld, kontant (minus)	- 0	- 0
Værdi til fordeling	<u>13.579.742</u>	<u>26.523.333</u>

Andelskroneværdi	5,0054	9,7764
2 andele af opr. indskud <u>kr. 122.000</u>	<u>kr. 610.663</u>	<u>kr. 1.192.719</u>
2 andele af opr. indskud <u>kr. 130.000</u>	<u>kr. 650.706</u>	<u>kr. 1.270.930</u>
2 andele af opr. indskud <u>kr. 147.000</u>	<u>kr. 735.799</u>	<u>kr. 1.437.129</u>
1 andele af opr. indskud <u>kr. 162.000</u>	<u>kr. 810.880</u>	<u>kr. 1.583.774</u>
4 andele af opr. indskud <u>kr. 142.000</u>	<u>kr. 710.772</u>	<u>kr. 1.388.247</u>
1 andele af opr. indskud <u>kr. 143.000</u>	<u>kr. 715.777</u>	<u>kr. 1.398.023</u>
1 andele af opr. indskud <u>kr. 145.000</u>	<u>kr. 725.788</u>	<u>kr. 1.417.576</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 104.000</u>	<u>kr. 520.565</u>	<u>kr. 1.016.744</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 101.000</u>	<u>kr. 505.549</u>	<u>kr. 987.415</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 94.000</u>	<u>kr. 470.511</u>	<u>kr. 918.980</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.