

**Andelsboligforeningen
Schwenckestræde**

2750 Ballerup

Årsrapport for 2025

Årsrapporten for 2025

Indholdsfortegnelse

Anvendt regnskabspraksis	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2025	5
Balance pr. 31. december 2025	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 opstillingsmetode.

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 eiendommen.

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 19. februar 2026

Administrator:



Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2025.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

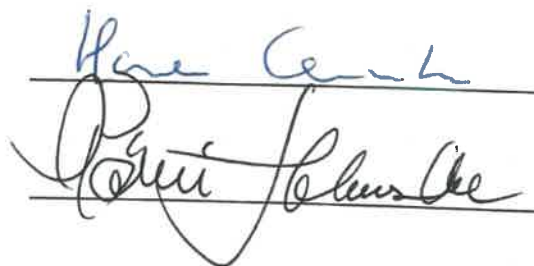
Ballerup, den 19. februar 2026



formand







Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Schwenckestræde

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Schwenckestræde for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 20. februar 2026



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2025

Noter

	2025	2024
Indtægter		
Boligafgift	882.683	840.111
Viceværtsbidrag	40.400	25.600
Ventelistegebyrer og ejerskiftegebyrer	5.800	5.400
Andre indtægter	<u>3.767</u>	<u>2.880</u>
Indtægter i alt	<u>932.650</u>	<u>873.991</u>
Udgifter		
Ejendomsskatter	353.648	334.897
Vandafgift	0	42.139
2 Vedligeholdelse	1.076.169	811.190
3 Foreningsudgifter	113.740	111.556
4 Øvrige foreningsudgifter	33.362	25.579
5 Fællesudgifter	<u>16.489</u>	<u>27.160</u>
Udgifter i alt	<u>1.593.408</u>	<u>1.352.521</u>
Årets resultat før finansielle poster	- 660.758	- 478.530
Finansielle indtægter	1.056	6.819
3 Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle poster, netto	<u>1.056</u>	<u>6.819</u>
Årets resultat	- <u>659.702</u>	- <u>471.711</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	260.000
6 Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 657.109	- 622.433
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>- 2.593</u>	<u>- 109.278</u>
Disponeret i alt	- <u>659.702</u>	- <u>471.711</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	- 659.702	- 471.711
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	- <u>659.702</u>	- <u>471.711</u>

Balance pr. 31. december 2025

Aktiver

Noter

	2025	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	29.126	20.281
Periodeafgrænsningsposter	<u>56.894</u>	<u>75.825</u>
Tilgodehavender i alt	<u>86.020</u>	<u>96.106</u>
9 Likvide beholdninger	<u>303.567</u>	<u>922.986</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>389.587</u>	<u>1.019.092</u>
Aktiver i alt	<u>13.952.833</u>	<u>14.582.338</u>

Passiver

<u>Egenkapital</u>		
Indskudskapital	2.713.000	2.713.000
Overført resultat	<u>10.864.149</u>	<u>10.866.742</u>
Egenkapital før reservationer	13.577.149	13.579.742
Anvendt reserver (generalforsamlingsbestemte):		
6 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>286.594</u>	<u>943.703</u>
Egenkapital i alt	<u>13.863.743</u>	<u>14.523.445</u>
<u>Gæld, kort- og langfristet.</u>		
10 Leverandør af varer- og tjenesteydelser	67.282	46.139
11 Anden gæld	<u>21.808</u>	<u>12.754</u>
Gæld i alt	<u>89.090</u>	<u>58.893</u>
Passiver i alt	<u>13.952.833</u>	<u>14.582.338</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	13.641
Murer (rep tag)	1.374
VVS (Nye målere, varmtvandsbeholdere og gravning) (jfr vedligehold plan) *	447.547
VVS (Nye målere, varmtvandsbeholdere og gravning) (rest)	205.781
VVS (rep af kedel, spulet kloak, udskift af brænder mv)	24.737
Teknisk og juridisk/økonomiske byggerådgivning (vedr døre- og vinduesprojekt) *	209.562
Teknisk og juridisk/økonomiske rådgivning (ISTA, NRG1, advokat ifm Gailhede konkurs)	27.816
Teknisk anlæg (Diverse serviceabonnementer og -besøg)	80.925
Anden arealpleje (hækkeklipping) og snerydning	47.631
Anden vedligeholdelse (Tagrende og nedløbsrensning, affaldsbeholdere, ISTA måler)	<u>17.155</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>1.076.169</u>
* Anvendt af reservationerne	
Anvendt af reservationerne	<u>657.109</u>
Anvendt af reservationerne i alt	<u>657.109</u>

Note 3 Foreningsudgifter

Forsikringer	45.506
Revision	15.600
Administrationshonorar	<u>52.634</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>113.740</u>

Note 4 Øvrige foreningsudgifter

Møder, generalforsamling og arbejdsdag	4.718
Blomster og gaver	325
Kontingenter ABF	5.779
Kontorhold, EDB, telefon og bestyrelse	<u>22.540</u>
Øvrige foreningsudgifter	<u>33.362</u>

Note 5 Fællesudgifter

Elforbrug	15.403
Småanskaffelser	<u>1.086</u>
Fællesudgifter i alt	<u>16.489</u>

Noter til årsrapporten

Note 6 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2025	943.703
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2025	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse pr. 31/12 2025	943.703
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2025:	
Anvendt til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2025 jfr note 2	<u>657.109</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2025	<u>286.594</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 2025 og udgør 122,6/98, hvilket udgør kr. 29.148.776.

Note 8 Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshaver	14.278
Mellemregning med andelshavere fællesantenne	14.848
Mellemregning med andelshavere varmeregnskab	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>29.126</u>

Note 9 Likvide beholdninger

Sydbank	300.852
Sydbank, kasserkonto	2.543
Kassebeholdning	<u>172</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>303.567</u>

Noter til årsrapporten

Note 10 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

Andel	9.010
Evida	22.576
Novafos årsopg 2024 skønnet (modregnet)	- 10.804
Ørsted	3.497
Afsat Kloakservice fak 34315	1.390
Afsat snerydning fak 25665, dec 2025	5.063
Afsat tagrende- og nedløbsrensning	6.500
Afsat godtgørelse, bestyrelsen	8.450
Afsat forlig, gulvskade	6.000
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>15.600</u>
Leverandører af varer- og tjenesteydelser i alt	<u>67.282</u>

Note 11 Anden gæld

Mellemregning administrator	200
Mellemregning andelshavere, varmeregnskab	7.935
Mellemregning andelshavere, vandregnskab	<u>13.673</u>
Anden gæld i alt	<u>21.808</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.		31-12-25	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-25	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-25	
Seneste regnskabsperiode		01-01-2025 - 31-12-2025	
B		Antal	BBR Areal m ²
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
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		29.148.776	19.432
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.286.594	1.524
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			7,84%
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			588
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2023	2024	2025
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	138	-314	-440
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi jfr pkt 15			18.108
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-200
K3	Teknisk andelsværdi			17.908
M		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	108	541	142
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	575

M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	108	541	717
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,34%
R		2023	2024	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 2.713.000

Anskaffelsessum grund og bygninger 13.563.246

Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi 29.148.776

Værdimetode	Anskaffelsessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	13.577.149	13.577.149
Ejendommens anskaffelsessum (minus)	0 -	13.563.246
Ejendommens værdi, kontant (plus)	0	29.148.776
Hensat til ekstraordinær vedligeholdelse (minus)	0 -	2.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)	0	0
Prioritetsgæld, kontant (minus)	- 0	- 0
Værdi til fordeling	<u>13.577.149</u>	<u>27.162.679</u>

Andelskroneværdi	5,0045	10,0120
2 andele af opr. indskud <u>kr. 122.000</u>	kr. <u>610.546</u>	kr. <u>1.221.470</u>
2 andele af opr. indskud <u>kr. 130.000</u>	kr. <u>650.582</u>	kr. <u>1.301.566</u>
2 andele af opr. indskud <u>kr. 147.000</u>	kr. <u>735.658</u>	kr. <u>1.471.771</u>
1 andele af opr. indskud <u>kr. 162.000</u>	kr. <u>810.725</u>	kr. <u>1.621.951</u>
4 andele af opr. indskud <u>kr. 142.000</u>	kr. <u>710.636</u>	kr. <u>1.421.710</u>
1 andele af opr. indskud <u>kr. 143.000</u>	kr. <u>715.640</u>	kr. <u>1.431.722</u>
1 andele af opr. indskud <u>kr. 145.000</u>	kr. <u>725.649</u>	kr. <u>1.451.747</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 104.000</u>	kr. <u>520.466</u>	kr. <u>1.041.253</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 101.000</u>	kr. <u>505.452</u>	kr. <u>1.011.217</u>
3 andele af opr. indskud <u>kr. 94.000</u>	kr. <u>470.421</u>	kr. <u>941.132</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.