

ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMSTERGADE

BLOMSTERGADE 32-36, 6400 SØNDERBORG
CVR 32 41 29 63

ÅRSRAPPORT FOR 2025



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Blomstergade, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 3. marts 2026

Bestyrelse:


Adde Jørgensen


Lise Tuxen Jakobsen


Geert Lassen Møller

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. marts 2026.


Dirigent

ADMINISTRATOREKKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Blomstergade har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 3. marts 2026

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blomstergade

Konklusion

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven. 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, og 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.

Sønderborg, den 3. marts 2026

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. revisor

mne41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Blomstergade
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2001 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1286 Sønderborg, beliggende Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 12 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.224 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 3.626.000

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Adde Jørgensen
Lise Tuxen Jakobsen
Geert Lassen Møller

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg
Statsautoriseret revisionselskab

Bank

AL Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blomstergade 32-36, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt eventuelle negative renter af bankindestående.

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

Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noter.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21-22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2025	2024	2025	forslag
	DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	(ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	494.340	494.340	494.340	559.200
Indtægter i alt	494.340	494.340	494.340	559.200
Omkostninger				
Ejendomsskat	27.464	25.372	26.000	30.000
Renovation	29.085	27.810	29.000	29.000
El-udgifter	9.115	9.175	9.320	9.500
Forsikringer og Falck	18.600	17.873	18.000	21.000
Administrationsbidrag	36.856	36.364	37.000	38.000
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold m.m.	8.901	6.606	9.100	9.900
Vedligeholdelse af bygninger	29.777	3.025	25.000	25.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	1.621	2.041	20.000	20.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:				
Andre afholdte udgifter	127.188	57.193	166.000	0
Revision	13.500	12.875	15.000	15.000
Generalforsamling m.m.	2.151	2.657	3.000	3.000
Omkostninger i alt	304.258	200.990	357.420	200.400
Resultat før finansielle poster	190.082	293.350	136.920	358.800

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2025	2024	2025	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
2	Finansielle indtægter	14.498	16.345	18.000	15.000
3	Finansielle omkostninger	106.177	107.592	107.635	222.945
	Finansielle poster, netto	-91.680	-91.247	-89.635	-207.945
	Årets resultat	98.403	202.102	47.285	150.855
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	94.008	93.284	93.555	93.555
	Overført restandel af årets resultat	24.283	103.711	12.430	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	118.291	196.995	105.985	93.555
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-127.188	-57.193	-166.000	0
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	55.000	100.000	50.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligehold central varmeanlæg	5.300	5.300	5.300	5.300
	Årets budgetmæssige henlæggelser til Energimærkning	2.000	2.000	2.000	2.000
		-19.888	5.107	-58.700	57.300
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-19.888	5.107	-58.700	57.300
	Disponeret	98.403	202.102	47.285	150.855
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	98.403	202.102	47.285	150.855
	Betalte prioritetsafdrag	-94.008	-93.284	-93.555	-93.555
	Likviditetsresultat i alt	4.394	108.818	-46.270	57.300

Bestyrelsen foreslår at restandel af årets resultat overføres til egenkapitalen.
Forslaget er indarbejdet i omstående balance.

Balance 31. december 2025

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
		DKK	DKK
4	Ejendommens anskaffelseskursværdi	14.270.590	14.270.590
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi	kr. 13.100.000 kr. 1.710.300	
	Anlægsaktiver i alt	14.270.590	14.270.590
	Debitorer	13.443	16.645
	Tilgodehavender i alt	13.443	16.645
5	Likvide midler	1.671.875	1.663.130
	Omsætningsaktiver i alt	1.671.875	1.663.130
	Aktiver i alt	15.955.908	15.950.366

Balance 31. december 2025

Passiver

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
6		
Andelskapital	3.626.000	3.626.000
Opsparede afdrag	3.946.925	3.852.917
Overførsel resultat m.v.	984.738	960.455
Egenkapital før andre reserver	8.557.663	8.439.372
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	1.098.357	1.125.545
Henlæggelser til vedligeh. af varmeanlæg og energimærkning	147.270	139.970
Egenkapital i alt	9.803.289	9.704.887
7		
Prioritetsgæld	5.944.940	6.138.213
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.944.940	6.138.213
7		
Prioritetsgæld	193.273	94.008
Skyldige omkostninger	14.406	13.258
Forudbetalte boligafgifter	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	207.679	107.266
Gældsforpligtelser i alt	6.152.619	6.245.479
Passiver i alt	15.955.908	15.950.366
8		
Garantistillelser		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:		
11		
Oplysning om støtte fra staten		
13		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025:

Note	Pr. 31/12 2025	Pr. 31/12 2024
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	3.626.000	3.626.000
Anlægsaktiver i alt	<u>3.626.000</u>	<u>3.626.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	960.455	856.744
Afdrag prioritetsgæld	3.946.925	3.852.917
Rest af årets resultat	24.283	103.711
	<u>4.931.663</u>	<u>4.813.372</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>8.557.663</u>	<u>8.439.372</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.125.545	1.127.738
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	100.000	55.000
Anvendt i året	-127.188	-57.193
	<u>1.098.357</u>	<u>1.125.545</u>
Reserve for vedligeholdelse af varme anlæg		
Reserve primo	139.970	132.670
Reserveret i året	7.300	7.300
Anvendt i året	0	0
	<u>147.270</u>	<u>139.970</u>
Andre reserver i alt	<u>1.245.627</u>	<u>1.265.515</u>
Egenkapital i alt	<u>9.803.289</u>	<u>9.704.887</u>

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	DKK	DKK
1		
Kontorholdsudgifter m.m.		
Porto og gebyrer	5.008	4.247
Blomster og gaver	1.220	680
Kontorartikler	0	225
Diverse (sommerfest m.m.)	2.673	1.454
	<u>8.901</u>	<u>6.606</u>
2		
Finansielle indtægter		
Renter af realkredit lån	14.498	16.345
	<u>14.498</u>	<u>16.345</u>
3		
Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	106.177	107.592
	<u>106.177</u>	<u>107.592</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2025	Pr. 31/12-2024
	DKK	DKK
4		
Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	14.270.590	14.270.590
I alt	<u>14.270.590</u>	<u>14.270.590</u>
5		
Likvide midler		
AL Sydbank konto nr. 0129347	671.875	1.663.130
AL Sydbank aftaleindlån	1.000.000	0
I alt	<u>1.671.875</u>	<u>1.663.130</u>
6		
Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser,		
20% af anskaffelsessum	3.626.000	3.626.000
I alt	<u>3.626.000</u>	<u>3.626.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	kr.	% (årsopg.)	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Realkredit Danmark 001	20 år 3 mdr.			3.650.000
FlexLån				
F10 lån - næste rentetilpasning 1/4-2026				
Afdragsfrit indtil april 2026				
Afdrag		0		
Renter		36.336	0,9952%	
Bidrag		31.025		
Realkredit Danmark 003	24 år			2.488.213
Kontantlån				
Afdrag		94.008		
Renter		19.714	0,7740%	
Bidrag		19.103		
Restgæld, ultimo				<u>6.138.213</u>

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2025: 5.506.943

	Balance Pr. 31/12-2025 DKK	Balance Pr. 31/12-2024 DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	193.273	94.008
Lang del af gælden (mere end 1 år)	5.944.940	6.138.213
	<u>6.138.213</u>	<u>6.232.221</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 001, Flexlån. Hovedstol kr. 3.650.000. F10 lån, rente 0,9952% p.a., første rentetilpasning den 1/4-2026. Lånet er afdragsfrit indtil den 1/4-2026. Næste års afdrag udgør kr. 94.738.

Realkredit Danmark 003, kontantlån. Hovedstol kr. 3.042.000. Rente 0,7740% p.a. Konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 98.535.

8 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.138 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 14.271 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

9 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 336 af 20/03/2025 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31/12 2025 Stk.	BBR Areal 31/12 2025 m2	BBR Areal 31/12 2024 m2	BBR Areal 31/12 2023 m2
B1	Andelsboliger	12	1.224	1.224	1.224
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	12	1.224	1.224	1.224

Felt nr.	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	Boligafgiften fordeles ud fra den oprindelige boligafgift.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X		
E2	Realkredit Danmark har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.354.990	13.362		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2025 kr	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.245.627	1.018		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,6%			
Feltnr.	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X		
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X		

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	41.195	* 12 /	1.224
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	168	165	80

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	9.210
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.661
K3	Teknisk andelsværdi	12.871

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m2 ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	10	4	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	34	47	104
M3	Vedligeholdelse i alt	44	51	130

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2023 kr. pr. m2	År 2024 kr. pr. m2	År 2025 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	76	76	77

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.703	10.703
Anskaffelsessum (kostpris)	11.659	11.659
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.661	3.661
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		404
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		32,4
Øvrige omkostninger		29,7
Finansielle poster, netto		18,7
Afdrag		19,2
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

10 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

11 Oplysning om støtte fra staten

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser på kreditforeningslån.

Noter til årsregnskabet

12 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2025

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, opgøres andelens værdi efter 4 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme uden indeksering
- 3) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme med indeksering
- 4) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 42 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode 3 - offentlig vurdering med indeksering

Andelskapital	3.626.000
---------------	-----------

Metode 1 (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	<u>8.557.663</u>
Beregningsgrundlag	<u>8.557.663</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	644.303 =	1.288.605
280.000	1 boliger a' kr.	660.823 =	660.823
291.500	1 boliger a' kr.	687.964 =	687.964
297.500	4 boliger a' kr.	702.125 =	2.808.499
309.000	2 boliger a' kr.	729.266 =	1.458.532
314.500	1 boliger a' kr.	742.246 =	742.246
386.000	1 boliger a' kr.	910.992 =	910.992
			<u>8.557.663</u>

Andelenes samlede værdi

8.557.663

	<u>8.557.663</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.626.000

2,36

Noter til årsregnskabet

Metode 3 (Den offentlige vurdering med indeksering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			8.557.663
Kontantværdi 2020:		13.100.000	
Prisindeksering (okt. År 2012 til okt år 2025)		3.254.990	
Anskaffelsessum		<u>-14.270.590</u>	
Regulering ejendommens værdi			2.084.400
Restgæld		6.138.213	
Kursværdi af gælden		<u>-5.506.943</u>	
			<u>631.270</u>
Andelenes samlede værdi			<u>11.273.331</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
273.000	2 boliger a' kr.	848.764 =	1.697.529
280.000	1 boliger a' kr.	870.528 =	870.528
291.500	1 boliger a' kr.	906.281 =	906.281
297.500	4 boliger a' kr.	924.935 =	3.699.744
309.000	2 boliger a' kr.	960.689 =	1.921.378
314.500	1 boliger a' kr.	977.789 =	977.789
386.000	1 boliger a' kr.	1.200.084 =	1.200.083
			<u>11.273.331</u>
Andelenes samlede værdi			<u>11.273.331</u>
		<u>11.273.331</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone		3.626.000	3,11

Metode 4 (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode 2, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

De beregnede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).