Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

A/B Hveensvej 26

CVR-nr.: 32 72 36 40

ÅRSRAPPORT

1. januar 2023 til 31. december 2023

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratorpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2023 til 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-26

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hveensvej 26 c/o Blomfelt Administration ApS Hammershusgade 15, 2. 2100 København Ø	
	CVR-nr.:	32 72 36 40
	Stiftet:	1983
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Matr. nr:	175
	Landsejerlav:	af Sundbyøster, København
Bestyrelse	Carsten Christensen Charlotte Kaae Mogensen Rene Holmberg	
Administration	Blomfelt Administration ApS Hammershusgade 15, 2. 2100 København Ø	
Revision	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67, 2. tv. 1150 København K	

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Hveensvej 26.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2024

Bestyrelse:

Carsten Christensen
formand

Charlotte Kaae Mogensen

Rene Holmberg

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Hveensvej 26 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 25. april 2024

Administrator:

Blomfelt Administration ApS

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Hveensvej 26

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hveensvej 26 for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 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 eti-ske 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 vejledning om årsregnskaber 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, andelsboligloven, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 25. april 2024
M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hveensvej 26 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven, bekendtgørelser, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER
Nøgleoplysninger
De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelser om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)
De i note 14 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023

	Note	Realiseret 2023 KR.	Budget 2023 (ej revideret) KR.	Realiseret 2022 KR.
Indtægter				
Boligafgift		475.946	475.946	461.860
Andre indtægter		0	0	1.734
Indtægter i alt		**475.946**	**475.946**	**463.594**
Omkostninger				
Ejendomsskat		41.351	41.400	41.351
Forsikring		37.281	37.000	45.281
Forbrugsafgifter	1	115.660	94.200	86.464
Renholdelse og vicevært	2	47.502	44.800	47.603
Reparation og vedligeholdelse	3	19.405	20.400	21.076
Administrationsomkostninger	4	76.709	56.768	60.067
Omkostninger i alt		**337.908**	**294.568**	**301.842**
Resultat før finansielle poster		**138.038**	**181.378**	**161.752**
Finansielle indtægter	5	44	0	0
Finansielle omkostninger	6	43.756	51.442	46.317
Finansielle poster, netto		**43.712**	**51.442**	**46.317**
Årets resultat		**94.326**	**129.936**	**115.435**
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		112.073	111.241	111.308
Overført restandel af årets resultat		-17.747	18.695	4.127
Disponeret i alt		**94.326**	**129.936**	**115.435**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Balance pr. 31. december

	Note	2023 KR.	2022 KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 175, af Sundbyøster, København	7	19.900.000	17.400.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 9.050.000			
Materielle anlægsaktiver		**19.900.000**	**17.400.000**
Periodeafgrænsningsposter		17.035	20.825
Andre tilgodehavender		0	1.653
Varmeregnskab	8	75	0
Tilgodehavender		**17.110**	**22.478**
Likvide beholdninger		**174.521**	**168.431**
Omsætningsaktiver		**191.631**	**190.909**
Aktiver		**20.091.631**	**17.590.909**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Balance pr. 31. december

	Note	2023 KR.	2022 KR.
Passiver			
Andelsindskud		111.310	111.310
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		16.175.894	13.675.894
Overført resultat m.v.		421.142	-1.673.184
		16.708.346	**12.114.020**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen mv.		0	2.000.000
Andre reserver		**0**	**2.000.000**
Egenkapital		**16.708.346**	**14.114.020**
Prioritetsgæld	9	3.221.631	3.334.473
Langfristede gældsforpligtelser		**3.221.631**	**3.334.473**
Prioritetsgæld, kortfristet del	9	112.842	112.072
Varmeregnskab	8	0	9.203
Skyldige omkostninger	10	48.812	21.141
Kortfristede gældsforpligtelser		**161.654**	**142.416**
Gældsforpligtelser		**3.383.285**	**3.476.889**
Passiver		**20.091.631**	**17.590.909**

	Note
Sikkerhedstillelser	11
Nøgleoplysninger	12
Beregning af andelsværdi	13
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	14

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter til balancen

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels-indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor-ringelse m.v.	Reserveret til vedlige-holdelse af ejendom mv.	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2023	**111.310**	**13.675.894**	**-1.673.184**	**12.114.020**	**0**	**2.000.000**	**2.000.000**	**14.114.020**
Årets værdiregulering ejendom	0	2.500.000	0	2.500.000	0	0	0	2.500.000
Overført til/fra andre reserver	0	0	2.000.000	2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	112.073	112.073	0	0	0	112.073
Rest af årets resultat	0	0	-17.747	-17.747	0	0	0	-17.747
Saldo pr. 31. december 2023	**111.310**	**16.175.894**	**421.142**	**16.708.346**	**0**	**0**	**0**	**16.708.346**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw2517748004

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	24.017	40.800	31.237
Renovation	26.511	26.700	22.106
Rottebekæmpelse	220	0	203
Elektricitet	16.874	18.000	18.002
Internet	11.103	0	6.450
Leje, vaskemaskiner	36.935	8.700	8.466
	115.660	**94.200**	**86.464**
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	2.652	0	7.993
Øvrige forsikringer	3.964	0	0
Trappevask m.v.	16.518	14.600	15.880
Gårdlaug	23.990	24.000	23.589
Fælles arbejdsdag	0	6.200	141
Øvrig renholdelse	378	0	0
	47.502	**44.800**	**47.603**
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
VVS	18.830	0	0
Varmeanlæg	0	0	18.526
Låsesmed	0	0	400
Tømrer	0	0	476
Maler	0	0	1.303
Diverse vedligeholdelse	575	0	371
Budgetkonto, løbende vedligeholdelse	0	20.400	0
	19.405	**20.400**	**21.076**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administration	21.220	21.268	19.237
Øvrig administration	5.500	0	0
Revision	19.100	16.600	18.750
Revision, tidligere år	0	0	-1.000
Kontorartikler m.m.	1.737	0	1.142
Software	2.336	0	0
Kontingenter ABF m.v.	2.320	0	2.220
Internet	0	0	1.200
Honorar til bestyrelsen	9.000	4.000	7.000
Gaver og blomster	534	0	0
Møder og generalforsamling m.v.	495	0	297
Porto og gebyrer	8.401	0	6.876
Varmeregnskab	6.066	3.200	3.095
Diverse	0	0	1.250
Budgetkonto, foreningsudgifter, kontorhold mm.	0	11.700	0
	76.709	**56.768**	**60.067**
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	44	0	0
	44	**0**	**0**
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	43.756	51.442	45.190
Renteudgifter	0	0	1.127
	43.756	**51.442**	**46.317**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 7. Ejendommen matr. nr. 175, af Sundbyøster, København		
Kostpris pr. 1. januar	3.724.106	3.724.106
Kostpris pr. 31. december	**3.724.106**	**3.724.106**
Opskrivninger pr. 1. januar	13.675.894	12.875.894
Årets opskrivning	2.500.000	800.000
Opskrivninger pr. 31. december	**16.175.894**	**13.675.894**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**19.900.000**	**17.400.000**

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 9.050.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 28. januar 2024 af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde og Filip Cutic fra STAD VALUAR. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 19.900.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,10 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlig forudsætninger i valuarvurderingen:
Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m2	744 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	218 kr./m2
Moderniseringsomkostning	2.500 kr./m2

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 3.724.106.

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 8. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	-17.295	-16.995
Varmeudgifter	17.370	15.344
Afsluttet varmeregnskab	0	-7.552
	75	**-9.203**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter til balancen

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31. december 2023

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit, kontantlån kr. 3.669.000								
Pålydn. rentesats 0,6852% p.a. effektiv	72,4190	27,00	43.756	112.073	3.334.473	3.417.054	112.842	2.474.596
			43.756	**112.073**	**3.334.473**	**3.417.054**	**112.842**	**2.474.596**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw2517480004

Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 10. Skyldige omkostninger		
Skyldig revisor	19.100	18.750
Øvrige kreditorer	29.712	2.391
	48.812	**21.141**

Note 11. Sikkerhedstillelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 3.669.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 4.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte andelskapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

		31.12.21	31.12.22	31.12.23	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	793	793	9	793
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	793	793	9	793

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde-lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 4.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte andelskapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.600.000	20.933

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	0

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

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	39.662	x 12	/ 793	600
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 793	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 793	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-928	146	119

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.993	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	4.025	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.017	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	275	27	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	774	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.049	27	24

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	140	140	141

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2023, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.412	11.412
Valuarvurdering	20.933	20.933
Anskaffelsessum (kostpris)	220	220
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.025	4.025
Foreslået andelsværdi	17.993	17.993
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)	600
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)	-

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger	3,9
Øvrige omkostninger	64,5
Finansielle poster, netto	8,9
Afdrag	22,7
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	**100**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 9. juni 2020 af valuar John Munch og Martin Petersen fra EDC Erhverv Hjort. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 16.600.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5 pct. inkl. inflation.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.708.346
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	16.600.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-19.900.000	-3.300.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.334.473	
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.474.596	859.877
		14.268.223
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2023	14.268.223 / 111.310,00	**128,1846**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. maj 2023)		**111,0671**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelsindskud	Andelsværdi til vedtagelse
01 + 03 - Hveensvej 26, st. tv. + 1. tv.	22.262,00	2.853.645
02 - Hveensvej 26, st. th.	11.131,00	1.426.822
04 - Hveensvej 26, 1. th.	11.131,00	1.426.822
05 - Hveensvej 26, 2. tv.	11.131,00	1.426.822
06 - Hveensvej 26, 2. th.	11.131,00	1.426.822
07 - Hveensvej 26, 3. tv.	11.131,00	1.426.822
08 - Hveensvej 26, 3. th.	11.131,00	1.426.822
09 - Hveensvej 26, 4. tv.	11.131,00	1.426.822
10 - Hveensvej 26, 4. th.	11.131,00	1.426.822
	111.310,00	**14.268.223**

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Noter

Note 14. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 31. DECEMBER 2023 TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEENSVEJ 26

Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

A1	Navn	Andelsboligforeningen Hveensvej 26
A2	Adresse	c/o Blomfelt Administration ApS Hammershusgade 15, 2. 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	32 72 36 40

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	X	

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.600.000	20.933
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Boligafgift — Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år

H1	Boligafgift	600

Teknisk andelsværdi — Gns. kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	17.993
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	4.025
K3	Teknisk andelsværdi	22.017

Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi — %

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjørn Amdi Sloth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjørn Amdi Sloth
Administrator
På vegne af Blomfelt Administration
ID: 0f98f020-ef75-4819-af60-784dd69ac42e
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 14:58:30
Underskrevet med MitID

Visning fravalgt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Charlotte Kaae Mogensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hveensvej 26 (6026)
ID: 1d28bf7c-9930-42d9-8009-0c8b44275ec8
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 18:49:28
Underskrevet med MitID

Carsten Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Carsten Lokjær Christensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Hveensvej 26 (6026)
ID: 397dcbca-dea9-4f9c-bc8e-66b4dc3f6208
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 15:39:36
Underskrevet med MitID

René Holmberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Thøger Holmberg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hveensvej 26 (6026)
ID: 4e93d81f-2316-4d8f-bc52-29556d5f2e7a
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 08:41:30
Underskrevet med MitID

Torben Peter Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Peter Madsen
Statsautoriseret revisor
På vegne af M2&Co.
ID: 656cf625-c7c4-4eb8-92e7-9f7bcda1be62
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 20:37:37
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: f392f3MpJKw251748004

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur