Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

A/B Hveensvej 26

CVR-nr.: 32 72 36 40

ÅRSRAPPORT

1. januar 2024 til 31. december 2024

M2&Co | Købmagergade 67, 2. tv. | 1150 København K | Tlf.: +45 33 15 27 27 | info@m2co.dk

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratorpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2024 til 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-26

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hveensvej 26 c/o Blomfelt A/S Dronningens Tværgade 30, 5. 1302 København K	
	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 A/S Dronningens Tværgade 30, 5. 1302 København K	
Revision	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67, 2. tv. 1150 København K	

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 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 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

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 8. april 2025

Bestyrelse:

Carsten Christensen
formand

Charlotte Kaae Mogensen

Rene Holmberg

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Hveensvej 26 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 8. april 2025

Administrator:

Blomfelt A/S

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Hveensvej 26

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hveensvej 26 for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 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.

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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.

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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 8. april 2025
M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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.

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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").

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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.

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024

	Note	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
		KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		475.946	475.945	475.946
Vaskeriindtægter		10.800	10.000	0
Indtægter i alt		**486.746**	**485.945**	**475.946**
Omkostninger				
Ejendomsskat og grundskyld		42.510	42.510	41.351
Renovation og kommunalt renhold		30.026	30.025	26.731
Forsikring		35.969	40.500	37.281
Forbrugsafgifter	1	46.205	45.000	88.929
Renholdelse og vicevært	2	46.331	41.400	47.502
Reparation og vedligeholdelse	3	30.542	15.000	19.405
Administrationsomkostninger	4	101.271	96.500	76.709
Omkostninger i alt		**332.854**	**310.935**	**337.908**
Resultat før finansielle poster		**153.892**	**175.010**	**138.038**
Finansielle indtægter	5	564	0	44
Finansielle omkostninger	6	42.312	42.300	43.756
Finansielle poster, netto		**41.748**	**42.300**	**43.712**
Årets resultat		**112.144**	**132.710**	**94.326**
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		112.842	113.200	112.073
Overført restandel af årets resultat		-698	19.510	-17.747
Disponeret i alt		**112.144**	**132.710**	**94.326**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Balance pr. 31. december

	Note	2024 KR.	2023 KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 175, af Sundbyøster, København Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 9.050.000	7	21.300.000	19.900.000
Materielle anlægsaktiver		**21.300.000**	**19.900.000**
Periodeafgrænsningsposter		11.157	17.035
Andre tilgodehavender		2.374	0
Varmeregnskab	8	611	75
Tilgodehavender		**14.142**	**17.110**
Likvide beholdninger		**160.746**	**174.521**
Omsætningsaktiver		**174.888**	**191.631**
Aktiver		**21.474.888**	**20.091.631**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Balance pr. 31. december

	Note	2024 KR.	2023 KR.
Passiver			
Andelsindskud		111.310	111.310
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		17.575.894	16.175.894
Overført resultat m.v.		-1.466.714	421.142
		16.220.490	**16.708.346**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		2.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen mv.		0	0
Andre reserver		**2.000.000**	**0**
Egenkapital		**18.220.490**	**16.708.346**
Prioritetsgæld	9	3.108.013	3.221.631
Langfristede gældsforpligtelser		**3.108.013**	**3.221.631**
Prioritetsgæld, kortfristet del	9	113.617	112.842
Skyldige omkostninger	10	32.768	48.812
Kortfristede gældsforpligtelser		**146.385**	**161.654**
Gældsforpligtelser		**3.254.398**	**3.383.285**
Passiver		**21.474.888**	**20.091.631**

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

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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 2024	**111.310**	**16.175.894**	**421.142**	**16.708.346**	**0**	**0**	**0**	**16.708.346**
Årets værdiregulering ejendom	0	1.400.000	0	1.400.000	0	0	0	1.400.000
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	-2.000.000	-2.000.000	2.000.000	0	2.000.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	112.842	112.842	0	0	0	112.842
Rest af årets resultat	0	0	-698	-698	0	0	0	-698
Saldo pr. 31. december 2024	**111.310**	**17.575.894**	**-1.466.714**	**16.220.490**	**2.000.000**	**0**	**2.000.000**	**18.220.490**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	25.780	30.000	24.017
Elektricitet	9.621	15.000	16.874
Internet	9.126	0	11.103
Leje, vaskemaskiner	1.678	0	36.935
	46.205	**45.000**	**88.929**
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	0	0	2.652
Øvrige forsikringer	4.919	0	3.964
Trappevask m.v.	17.014	17.000	16.518
Gårdlaug	24.398	24.400	23.990
Øvrig renholdelse	0	0	378
	46.331	**41.400**	**47.502**
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
VVS	0	0	18.830
Låsesmed	75	0	0
Tømrer	20.625	0	0
Blødgøringsanlæg	6.875	0	0
Diverse vedligeholdelse	2.967	0	575
Budgetkonto, løbende vedligeholdelse	0	15.000	0
	30.542	**15.000**	**19.405**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administration	21.394	30.500	21.220
Øvrig administration	1.500	0	5.500
Revision	19.500	19.500	19.100
Revision, tidligere år	25	0	0
Valuarvurdering	10.000	10.500	0
Valuarvurdering, tidligere år	10.500	0	0
Kontorartikler m.m.	320	0	1.737
EG Probo	4.542	0	2.336
Kontingenter ABF m.v.	2.420	0	2.320
Abonnementer	0	0	0
Honorar til bestyrelsen	10.800	11.400	9.000
Gaver og blomster	417	0	534
Møder og generalforsamling m.v.	515	0	495
Fælles arbejdsdag og beboerarrangementer	225	0	0
Porto og gebyrer	7.171	9.000	8.401
Varmeregnskab	3.542	6.500	6.066
Afskrivning af energimærke	8.400	0	0
Budgetkonto, foreningsudgifter, kontorhold mm.	0	9.100	0
	101.271	**96.500**	**76.709**
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	564	0	44
	564	**0**	**44**
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	42.312	42.300	43.756
	42.312	**42.300**	**43.756**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
	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	16.175.894	12.875.894
Årets opskrivning	1.400.000	3.300.000
Opskrivninger pr. 31. december	**17.575.894**	**16.175.894**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**21.300.000**	**19.900.000**

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2024 af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde og Filip Cutic fra STAD VALUAR. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 21.300.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,05 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	736 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	218 kr./m2
Moderniseringsomkostning	2.600 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.

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 8. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	-18.150	-17.295
Varmeudgifter	18.761	17.370
	611	**75**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter til balancen

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31. december 2024

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	74,1260	26,00	42.312	112.842	3.221.630	3.298.516	113.617	2.445.058
			42.312	**112.842**	**3.221.630**	**3.298.516**	**113.617**	**2.445.058**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 10. Skyldige omkostninger		
Skyldig revisor	19.500	19.100
Øvrige kreditorer	13.268	29.712
	32.768	**48.812**

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.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.551.479.

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse om nøgleoplysninger, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.22	31.12.23	31.12.24	
		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 oprindelige 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.		

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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. 31.12.24 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.300.000	26.860

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.000.000	2.522

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	9

	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

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	146	119	141

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.434	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.883	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.317	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	24	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	24	39

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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)	85

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	140	141	142

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2024, 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)	203	203
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.883	3.883
Foreslået andelsværdi	21.434	21.434
Reserver uden for andelsværdi	2.522	2.522

	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	6,3
Øvrige omkostninger	62,0
Finansielle poster, netto	8,6
Afdrag	23,1
	100,0

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	**97,8**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi

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

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.220.490
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.221.630	
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.445.058	776.572
		16.997.062

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2024.

Valuarvurderingen kan anvendes i andelskroneberegningen i op til 42 måneder fra den 31. december 2024.

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2024	16.997.062 / 111.310,00	**152,7002**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. maj 2024)		**128,1846**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

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	3.399.412
02 - Hveensvej 26, st. th.	11.131,00	1.699.706
04 - Hveensvej 26, 1. th.	11.131,00	1.699.706
05 - Hveensvej 26, 2. tv.	11.131,00	1.699.706
06 - Hveensvej 26, 2. th.	11.131,00	1.699.706
07 - Hveensvej 26, 3. tv.	11.131,00	1.699.706
08 - Hveensvej 26, 3. th.	11.131,00	1.699.706
09 - Hveensvej 26, 4. tv.	11.131,00	1.699.706
10 - Hveensvej 26, 4. th.	11.131,00	1.699.706
	111.310,00	**16.997.062**

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

Noter

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

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 31. DECEMBER 2024 TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEENSVEJ 26

Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

A1	Navn	Andelsboligforeningen Hveensvej 26
A2	Adresse	c/o Blomfelt A/S Dronningens Tværgade 30, 5. 1302 København K
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	21.300.000	26.860
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.000.000	2.522

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	600

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	21.434
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.883
K3	Teknisk andelsværdi	25.317

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e

List of Signatures

Årsrapport 2024 - AB Hveensvej 26.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Bjørn Amdi Sloth	Administrator På vegne af Blomfelt Administration	MitID	2025-04-09 10:40
Hans Carsten Lokjær Christensen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Hveensvej 26 (6026)	MitID	2025-04-12 08:30
Rene Thøger Holmberg	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hveensvej 26 (6026)	MitID	2025-04-12 10:28
Charlotte Kaae Mogensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hveensvej 26 (6026)	MitID	2025-04-23 19:30
Torben Peter Madsen	Statsautoriseret revisor På vegne af M2&Co	MitID	2025-04-23 19:50

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 6d1a0cf7-1309-4b22-b714-a15f8921c87e