

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer 15 90 43 72

Årsrapport 2025
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21. april 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	21

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer: 15 90 43 72
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato: 1. august 1991
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen SØBO.

Bestyrelse

Pia Lykke Østerby, formand
Lise Kondrup
Else Møller
Mikkel Edlers

Pengeinstitut

Danske Bank, Forening Direkte
Bernstorffsgade 40
1577 København K

Revision

Dansk Revision Frederikssund
godkendt revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
3600 Frederikssund

Kontaktperson

Sanne Hedegaard Pedersen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen SØBO.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 1. april 2026

Bestyrelsen:

Pia Lykke Østerby
Formand

Lise Kondrup

Else Møller

Mikkel Edlers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SØBO

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SØBO for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 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 vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Frederikssund den 1. april 2026

Dansk Revision Frederikssund

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Sanne Hedegaard Pedersen
Partner, registreret revisor
mne2537

		Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	939.863	918.009	914.837
	Indtægter	939.863	918.009	914.837
2	Ejendomsskat og forsikringer	128.980	128.850	128.536
3	Forbrugsafgifter	36.181	53.200	32.756
4	Vedligeholdelse, løbende	48.952	5.000	53.896
5	Administrationsomkostninger	29.252	27.500	28.810
6	Øvrige foreningsomkostninger	5.832	16.500	14.138
	Omkostninger i alt	249.197	231.050	258.136
	Resultat før finansielle poster	690.666	686.959	656.701
7	Finansielle indtægter	1.397	0	1.098
8	Finansielle omkostninger	275.436	221.843	269.205
	Finansielle poster, netto	-274.039	-221.843	-268.107
	Årets resultat	416.627	465.116	388.594
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	270.000	120.000	120.000
	Overført resultat	146.627	345.116	268.594
	Disponeret i alt	416.627	465.116	388.594
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	416.627	465.116	388.594
	Betalte prioritetsafdrag	-325.249	-329.664	-321.964
	Indeksregulering af indeksslån	53.589	0	39.592
	Likviditetsresultat i alt	144.967	135.452	106.222

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver pr. 31. december 2025			
9	Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev	<u>10.814.965</u>	<u>10.814.965</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>10.814.965</u>	<u>10.814.965</u>
	Anlægsaktiver	<u>10.814.965</u>	<u>10.814.965</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.938</u>	<u>1.904</u>
	Tilgodehavender	<u>1.938</u>	<u>1.904</u>
10	Likvide beholdninger	<u>1.051.527</u>	<u>906.240</u>
	Omsætningsaktiver	<u>1.053.465</u>	<u>908.144</u>
	Aktiver i alt	<u>11.868.430</u>	<u>11.723.109</u>

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Passiver pr. 31. december 2025			
	Andelsindskud	2.162.993	2.162.993
	Overført resultat m.v.	4.922.208	4.775.581
	Egenkapital før andre reserver	7.085.201	6.938.574
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.033.533	763.533
	Andre reserver	1.033.533	763.533
	Egenkapital inkl. andre reserver	8.118.734	7.702.107
11	Prioritetsgæld	3.403.940	3.675.753
	Langfristede gældsforpligtelser	3.403.940	3.675.753
11	Prioritetsgæld	329.852	329.699
	Forudbetalt boligafgift og leje	6.404	6.050
12	Øvrig gæld	9.500	9.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	345.756	345.249
	Gældsforpligtelser	3.749.696	4.021.002
	Passiver i alt	11.868.430	11.723.109
13	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

	2025	2024
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.162.993	2.162.993
	<u>2.162.993</u>	<u>2.162.993</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	4.775.581	4.506.987
Rest af årets resultat	146.627	268.594
	<u>4.922.208</u>	<u>4.775.581</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>7.085.201</u>	<u>6.938.574</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	763.533	643.533
Reserveret i året	270.000	120.000
	<u>1.033.533</u>	<u>763.533</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.033.533</u>	<u>763.533</u>
Andre reserver	<u>1.033.533</u>	<u>763.533</u>
Egenkapital i alt	<u>8.118.734</u>	<u>7.702.107</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	939.863	918.009	914.837
	I alt	939.863	918.009	914.837
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	79.385	80.000	79.385
	Forsikringer	23.195	22.850	22.751
	Grundejerforening	26.400	26.000	26.400
	I alt	128.980	128.850	128.536
3	Forbrugsafgifter			
	Renovation	33.080	52.200	31.993
	El og vand, fællesarealer	3.101	1.000	763
	I alt	36.181	53.200	32.756
4	Vedligeholdelse, løbende			
	Vedligeholdelse, bygninger og fællesarealer	48.952	5.000	53.896
	I alt	48.952	5.000	53.896
5	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.375	22.500	23.687
	Gebyrer m.v.	3.833	2.500	3.727
	Kontorartikler	638	1.500	402
	EDB	1.406	1.000	994
	I alt	29.252	27.500	28.810
6	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	3.844	4.000	3.724
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	309	2.500	1.889
	Gaver og blomster	1.435	0	2.500
	Diverse udgifter, gaver m.m. bestyrelse	244	10.000	6.025
	I alt	5.832	16.500	14.138
7	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, andre	1.397	0	1.098
	I alt	1.397	0	1.098
8	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	4	0	0
	Prioritetsrenter og bidrag	221.843	221.843	229.542
	Indeksregulering af indeksslån	53.589	0	39.592
	Renteudgifter, andre	0	0	71
	I alt	275.436	221.843	269.205

Note	Noter til balance		2025 DKK	2024 DKK		
9	Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev					
	Kostpris pr. 1. januar		10.814.965	10.814.965		
	Kostpris pr. 31. december		10.814.965	10.814.965		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		10.814.965	10.814.965		
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012		14.400.000	14.400.000		
10	Likvide beholdninger					
	Indestående Danske Bank, drift		164.700	291.954		
	Indestående Danske Bank, vedligeholdelse		885.397	614.408		
	Indestående Danske Bank, dankort		1.097	-231		
	Kassebeholdning		333	109		
	I alt		1.051.527	906.240		
11	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Jyske Realkredit, in- dekslån.	221.843	285.657	5.577.738	3.680.203	3.965.860
	Årets indeksregulering		39.592		53.589	39.592
	Pantebrevsrestgæld				3.733.792	4.005.452
	Prioritetsgæld i alt	221.843	325.249	5.577.738	3.733.792	4.005.452
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				329.852	329.699
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				3.403.940	3.675.753
					3.733.792	4.005.452
	Restgæld efter 5 år				2.040.549	2.710.944
	Informationer om indregnede lån:					
	Jyske Realkredit. Hovedstol kr. 8.651.900. Rente 2,5%, inkonvertibelt. Restløbetid 12,0 år. Næste års afdrag udgør kr. 329.852.					
12	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				9.500	9.500
	I alt				9.500	9.500

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Note 13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med en hovedstol på, TDKK 8.652, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 10.815.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 721.457, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og/eller kommunen er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der påhviler andelsboligforeningen (vedtægternes § 5).

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi

Note 14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 13:

	2025 DKK	2025 DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		7.085.201
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>7.085.201</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.085.201
Ejendommens kostpris	-10.814.965	
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	3.578.004	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.733.792	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.577.738</u>	<u>5.319.093</u>
Reguleret egenkapital		<u>12.404.294</u>
Reguleret egenkapital	<u>12.404.294</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>2.162.993</u>	<u>5,73</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>5,32</u>

Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering

Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024

Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012

Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012		14.400.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012		<u>17.978.004</u>
Pristalsreguleringen udgør		<u>3.578.004</u>

Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100) 98,2

Nettoprisindeks for oktober 2025 (2015 = 100) 122,6

	2025	2024
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	12.404.294	11.517.318
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>2.162.993</u>	<u>2.162.993</u>
Værdi af indskudt andelskrone	5,73	5,32

Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Type 87 m2	1	170.222	170.222 (7,9%)	976.186	976.186
2	Type 88 m2	4	172.179	688.716 (31,8%)	987.409	3.949.636
3	Type 89 m2	4	174.135	696.540 (32,2%)	998.626	3.994.505
4	Type 103 m2	3	202.505	607.515 (28,1%)	1.161.322	3.483.966
				2.162.993		12.404.294

Nøgleoplysninger

Note 15 Nøgleoplysninger

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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-12-2025
---	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	12	1.133	1.133	1.133
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	1.133	1.133	1.133

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	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1991
D2 Ejendommens opførelses år	1991

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2012			

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.978.004	15.868
F2b - Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F2c Ikke relevant		

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 med m2 ultimo året i alt DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.033.533	912

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	5,7%

	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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	78.351 x 12 / 1.133	830
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 1.133	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 1.133	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023	2024	2025
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	14	343	368

Forklaring på udregning	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
K1 Andelsværdi	10.948
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.380
K3 Teknisk andelsværdi	13.328

Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)

(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)

K1+K2

Nøgleoplysninger

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	48	43
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	36	48	43

4. Finansielle forhold

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	281	284	287

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SØBO for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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 reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 13,3, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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 reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 13 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.