

Andelsboligforeningen Smedebakken

Smedebakken 33, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den



Dirigent

Medlem af



Independent member
Morison Global



REVISORGRUPPEN DANMARK

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Smedebakken
Smedebakken 33
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 70 29 93
Etableret: 3. december 2001
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 10.572.000
Andelshavere: 30

Ejendommen

Matrikelnr: Silkeborg Bygrunde 1æ mfl.

Bestyrelse

Jan Stensbjerg, Formand
Ole Christensen, Næstformand
Kurt Nymark, Kasserer
Svend Aabo, Sekretær
Hanne Bæk Olsen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nordea Bank, Vestergade 13, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Smedebakken.

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 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

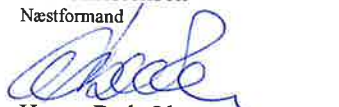
Silkeborg, den 5. februar 2026

Bestyrelsen


Jan Stensbjerg
Formand


Svend Aabo
Sekretær


Ole Christensen
Næstformand


Hanne Bæk Olsen
Bestyrelsesmedlem


Kurt Nymark
Kasserer

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedebakken

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedebakken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 foreningens 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter."

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Smedebakken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 5. februar 2026

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Husted

Registreret revisor
mne34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Silkeborg Bygrunde 1æ mfl., beliggende Smedebakken 21-57 + 81-103, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelsessum, der henvises til note 4.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 200.480, der foreslås anvendt jfr. resultatdisponering på side 11.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2026.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Ledelsesberetning

Bestyrelsens beretning 2025

AB-Smedebakkens bestyrelse har afholdt 6 bestyrelsesmødet i løbet af 2025. Desuden har vi forud for den ordinære generalforsamling afholdt 1 medlemsmøde.

Her blev bestyrelsens forslag til ændringer af foreningens vedtægter bl.a. fremlagt, således at de er ajour med ABFs anbefalinger. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer blev efterfølgende vedtaget på den ordinære generalforsamling.

Økonomi

Økonomien har hen over året udviklet sig som forventet. Vi har ikke haft væsentlige udgifter ud over det budgetterede. Regnskabet udviser et tilfredsstillende resultat.

Sidst på året havde vi møde med repræsentanter fra Nordea, hvor vi gennemgik vores arrangementer med dem. Når vi kigger bagud har vi jo igennem årene haft gode afkast på vores investerede midler, så opfordringen er, at vi bibeholder vores investeringsdepoter der.

Andelshavere

Rigmor Lund, som har været andelshaver siden 2012, er fraflyttet sin bolig nr. 101 for at flytte på Funder Plejehjem. Denne andel er købt af Susan og Claus Andersen med overtagelse d. 01.11.2025.

Bygninger og udvendig vedligeholdelse

I løbet af første kvartal 2025 påbegyndte og færdiggjorde Co2Pro arbejdet med at montere solceller på foreningens hustage. På trods af lidt frostvejr forløb arbejdet som planlagt. I forbindelse med idriftsættelse, blev der af Co2Pro afholdt informationsmøder i Smedjen, således at vi på telefon og tablet, kan følge hvornår og hvor meget strøm, der bliver produceret.

Vi har således hen over sommeren kunnet se, at solcellerne har bidraget væsentligt med strømproduktion til husstandene. At der i forbindelse med de enkelte anlæg, er opsat batterier til at akkumulere solcellestrøm til senere brug, er yderligere et plus.

Der har gennem de sidste år været et tiltagende problem med huller og utætheder i tagrenderne. Det blev derfor besluttet at udskifte tagrenderne med nye, opsat i de eksisterende rendejern. Et arbejde, der blev udført i det tidlige forår, samtidig med opsætning af solceller. Det var her muligt at benytte det stillads som solcellemontørerne brugte.

Udskiftning af tagrender var den eneste større planlagte vedligeholdelses- opgave i 2025.

Vi havde i september møde med bygningsudvalget, Kuno Olsen og Kjeld Madsen. Her gennemgik vi udvalgets bygningsrapport. Vores bygninger er ”i fin form”.

Udvalget foreslår, at der kommer nyt tag på affaldsø syd og at der laves bortledning af regnvand på østsiden af bolig nr. 85 og 87. Der er ikke umiddelbart en brugbar løsning på nyt tag til affaldsø syd. Afledning af regnvand ved nr.85-87 foreslås budgetteret med i 2026.

Foreningens samarbejde med ”Andreas” gartneren fortsætter i 2026.

Vi har i 2025 fået ny energimærkning. Det er 10 år siden sidste mærkning og vi har i mellemtiden fået solceller.

På energimærkeskalaen rykker vi fra B til A. Det er ikke muligt med rentable tiltag at forbedre vores energimærke.

Ledelsesberetning

Smedjen

Vi har i bestyrelsen besluttet, at Smedjen efter 25 års flittig brug skal friskes op indvendigt. Væggene og træværk skal males, gulvet slibes og lakeres. Akustikken skal forbedres med ny loftsbeklædning og, hvis nødvendigt, akustikplader på endevægge. Gardinerne skal også fornyes. Hvis andelshaverne er enig i ovenstående om Smedjen, vil arbejdet forsøges igangsat i maj 2026.

Grundvurdering

I 2023 fik vi en ny foreløbig grundvurdering. Ny vurdering var 116.183.000kr. Tidligere vurdering var 14.299.100kr. En kæmpe stigning, som efter bestyrelsens opfattelse var uacceptabel, men som ikke kunne påklages på daværende tidspunkt.

ABF gjorde senere opmærksom på, at hvis vurderingsstyrelsens beregning er på et forkert grundlag, kan vurderingen påklages.

Vi mente, at vurderingen var på forkert grundlag, da styrelsen lagde til grund for vurderingen, at der på vores areal kan bygges væsentlig flere boliger end der er. Det er imidlertid ikke muligt i henhold til gældende lokalplan.

I samarbejde med ABF, gør vi opmærksom på dette forhold til Vurderingsstyrelsen.

AB-Smedebakken har efterfølgende fået den foreløbige grundvurdering halveret til 56.341.000 kr.

Emneliste

Grundet ændrede vedtægter, hvor det fremgår, at købere til en andel hos os, skal være fyldt 60 år samt væsentlig prisstigning på andelene, valgte vi at skrive til samtlige personer på listen for at høre, om de fortsat er interesseret i at stå på vores liste.

Efterfølgende har ca. 100 meldt tilbage, at de fortsat ønsker en bolig hos os.

Arrangementer

Som vanligt blev der afholdt arbejdsdage forår og efterår. Efter dette hårde slid var der heldigvis en dejlig frokost parat i Smedjen.

Bestyrelsen vil gerne takke aktivets- og festudvalg for deres bidrag i 2025.

Tak til alle, der deltager og bidrager til det fælles.

Tak til bygningsudvalget for deres store og nødvendige arbejde.

Tak for det gode samarbejde i bestyrelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedebakken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger 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 kursregulering på værdipapirer samt renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindeståender samt betalinger på rentesikringsaftale (rentecap).

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Solceller

15-40 år

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdi af finansielle sikringsinstrumenter (rentecap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Rentecap

Den indgåede aftale om rentesikring (rentecap) værdiansættes til rentecapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentecappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentecapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentecappen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 10, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Vedtægterne bestemmer, 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. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (rentecap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Aftalen om rentesikring (rentecap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Indtægter, andelshavere	2.160.000	2.160.000	2.160.000
Smedjen	23.150	18.000	18.550
Øvrige indtægter	10.000	0	10.000
Indtægter i alt	2.193.150	2.178.000	2.188.550
Løn - rengøring	-15.141	-16.000	-15.106
Ejendomsskatter	-368.302	-400.000	-344.681
Bygningsforsikring	-41.560	-52.500	-39.173
Renovation	-77.223	-70.000	-66.326
1 Vedligeholdelse, løbende	-505.903	-570.000	-326.198
You see	-118.275	-120.000	-109.922
2 Administrationsomkostninger	-53.699	-53.600	-47.307
Foreningsomkostninger	-20.059	-35.000	-27.488
El, vand og varme	-12.853	-30.000	-27.337
Snerydning	-33.923	-45.000	-29.515
Afskrivninger solceller	-109.310	0	0
Omkostninger i alt	-1.356.248	-1.392.100	-1.033.053
Resultat før finansielle poster	836.902	785.900	1.155.497
Finansielle indtægter	340.040	249.000	833.026
3 Finansielle omkostninger	-976.462	-934.000	-976.516
Finansielle poster netto	-636.422	-685.000	-143.490
Årets resultat	200.480	100.900	1.012.007
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	0	100.000
Henlagt til bygningsudvalg	100.000	0	100.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	480	0	812.007
Disponeret i alt	200.480	0	1.012.007
 Årets resultat	 200.480	 100.900	 1.012.007
Likviditetsresultat i alt	200.480	100.900	1.012.007

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
4	Ejendom	47.872.459	47.933.416
5	Installationer	2.727.180	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.599.639</u>	<u>47.933.416</u>
	Tilgodehavender (markedsværdi)	3.867.195	2.769.546
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.867.195</u>	<u>2.769.546</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.466.834</u>	<u>50.702.962</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	30.896	26.244
	Tilgodehavender i alt	<u>30.896</u>	<u>26.244</u>
6	Værdipapirer	<u>7.297.732</u>	<u>9.718.148</u>
	Likvide beholdninger	<u>307.831</u>	<u>336.505</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.636.459</u>	<u>10.080.897</u>
	Aktiver i alt	<u>62.103.293</u>	<u>60.783.859</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	10.572.000	10.572.000
	Overført resultat m.v.	11.176.271	10.078.142
	Egenkapital før andre reserver	21.748.271	20.650.142
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	3.811.672	3.611.672
	Reserve for radiatorer og lofter	100.000	100.000
	Andre reserver	3.911.672	3.711.672
	Egenkapital i alt	25.659.943	24.361.814
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	36.223.000	36.223.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.223.000	36.223.000
	Forudbetalt leje og yousee m.v.	180.000	168.000
8	Anden gæld	40.350	31.045
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	220.350	199.045
	Gældsforpligtelser i alt	36.443.350	36.422.045
	Passiver i alt	62.103.293	60.783.859
9	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
10	Nøgleoplysninger		
11	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	10.572.000	10.572.000
	10.572.000	10.572.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.824.982	1.012.975
Afdrag gæld, akkumuleret	5.483.614	5.483.614
Ændring i basisværdi, renteforsikring	3.867.195	2.769.546
Restandel af årets resultat	480	812.007
	11.176.271	10.078.142
Egenkapital før andre reserver	21.748.271	20.650.142
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	3.611.672	3.411.672
Reserveret i året	200.000	200.000
	3.811.672	3.611.672
Reserve for radiatorer og lofter		
Reserve primo	100.000	100.000
	100.000	100.000
Andre reserver i alt	3.911.672	3.711.672
Egenkapital i alt	25.659.943	24.361.814

Noter

	2025	2024
1. Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse, bygninger, løbende	366.062	163.567
Vedligeholdelse, grønne områder, løbende	139.841	162.631
	505.903	326.198
2. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og review af årsrapport inkl. rådgivning m.v.	28.252	31.702
Porto og gebyrer m.v.	7.270	119
ABF-kontingent	7.960	7.460
Generalforsamling	9.200	6.910
Bidrag til arrangementer og kurser	0	716
Repræsentation og gaver	1.017	400
	53.699	47.307
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	559.621	557.391
Betaling vedrørende renteforsikring	416.841	419.125
	976.462	976.516
	31/12 2025	31/12 2024
4. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	47.872.459	47.872.459
Tilgang i årets løb	0	60.957
Anskaffelsessum 31. december 2025	47.872.459	47.933.416
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	47.872.459	47.933.416
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	 68.000.000	 68.000.000

Noter

		31/12 2025	31/12 2024
5. Installationer			
Tilgang i årets løb		2.836.490	0
Anskaffelsessum 31. december 2025		2.836.490	0
Årets af- og nedskrivninger		109.310	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		109.310	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		2.727.180	0
6. Værdipapirer			
Nordea Bank; Depot 552 - aktier		3.674.054	5.882.066
Nordea Bank; Depot 552 - obligationer		3.623.678	3.836.082
		7.297.732	9.718.148
7. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Nordea Kredit, afdragsfrit, CIBOR6	36.453.741	36.223.000	36.223.000
Prioritetsgæld i alt	36.453.741	36.223.000	36.223.000
Specifikation af prioritetsgæld i balancen			
Lang del af gæld (mere end 1 år)		36.223.000	36.223.000
		36.223.000	36.223.000
8. Anden gæld			
Revisor		25.000	25.000
Skyldige omkostninger		15.350	6.045
		40.350	31.045

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.223 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 47.872 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.900 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 47.872 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har renteforsikringsaftale pr. 31/12-2025 og det kan oplyses, at den er positiv med tkr. 3.867. Bestyrelsen har oplyst, at der er meningen, at renteforsikringsaftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb den 30. juni 2039. Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksomme på, at værdien heraf ændres løbende.

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæbsforsikring. Dækningssummerne for bestyrelsesansvar er tkr. 1.000 pr. forsikringsår, dog max. pr. formuetab tkr. 500. Underslæbsforsikring er tkr. 300 pr. forsikringsår og pr. formuetab.

Andelsboligforeningen kan oplyse, at der er pantsatte andelsbeviser i foreningen samt at der ikke er indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020 og at der således ikke er mulighed for fastfrysning.

Noter

10. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Smedebakken 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 følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.168	3.168	30	3.168
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	3.168	3.168	30	3.168

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue jf. § 6, stk. 1 for så vidt angår: 1. udgifter til renter og afdrag på lån, 2. ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, 3. afgifter for el, vand og vandafledning, 4. varme, 5. forsikringer samt 6. vedligeholdelse og fornyelse B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig				

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

Felt nr.		Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☐	☒

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☐	☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2016		
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
				Ejendomsværdi (F2)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.			
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	68.000.000	21.465		
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	2.727.000	861		
F2c	Tilgang installationer - solceller				
				Andre reserver (F3)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.811.672	1.203		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,6			
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.					kr. pr. m²
H1	Boligaftgift	180.000	* 12 /	3.168	682
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.168	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.168	0

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	229	319	63
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	16.574		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.093		
K3	Teknisk andelsværdi	25.667		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	194	103	160
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	194	103	160
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (offentlig ejendomsvurdering reguleret efter udvikling i nettoprisindekset):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	21.748.271
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	68.000.000
Nettoprisindeks oktober 2016, omvurdering 100,7	
Nettoprisindeks oktober 2025 122,6	
Pristalsregulering (Generalforsamlingsvalgt til at begrænses til 17,6% stigning)	12.000.000
Ejendommens kostpris	-47.872.459
	<u>53.875.812</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.223.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.453.741
	<u>53.645.071</u>
Tillæg, solceller installeret udover vurdering inkl. afskrivning	2.727.180
Fradrag for positiv markedsværdi af renteforsikring	-3.867.195
	<u>52.505.056</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	10.572.000
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,966</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7/3-2025)	<u>4,547</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	334.000	2.004.000	1.658.786	9.952.718
24	357.000	8.568.000	1.773.014	42.552.338
30	691.000	10.572.000	3.431.800	52.505.056

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den seneste offentlige vurdering forud for 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen, er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

AB Smedebakken**Budget 2026****Indtægter**

1000 Boligydelse	-2.160.000
1055 Smedjen	-20.000
1070 Øvrige ind.	0
Indtægter i alt	-2.180.000

Ejendomsudgifter

3004 Ejendomsskatter	366.000
3006 Forsikringer	45.000
3009 Renovation	85.000
3015 Snerydning	60.000
3020 Rengøring	18.000
3025 El-Vand-Varme	20.000
3030 Øvrige Smedjen	6.000
3040 Yousee	138.000
3050 Solceller	10.000
Ejendomsudgifter i alt	748.000

Vedligeholdelseudgifter

3007 Vedl. Bygninger	100.000
3008 Renovering Smedjen	200.000
Overført fra vedligeholdelses konto	-200.000
3013 Vedl. Udv. Havemand	140.000
3014 Vedl. Udendørsareal	15.000
4382 Vedl. Bygninger (BU)	125.000
Vedligeholdelse i alt	380.000

Administrationsudgifter

4400 Mødeudgifter og Kursus	3.000
3125 Kontor, porto, gebyr	13.000
3186 Kontingent ABF	8.000
3135 Repræsentation & Gaver	4.000
3150 Revision	25.000
3175 Generalforsamling	12.000
3176 Årsfest	20.000
3185 Andre Udgifter	25.000
Administrationsudgifter i alt	110.000

Udgifter i alt**1.238.000**

Afskrivning solceller	147.000
-----------------------	---------

Resultat før finansielle poster**-795.000****Finansielle poster**

3805 Afkast værdipapirer	-250.000
5500 Driftskredit	2.000
4106 Renteforsikring	420.000
4100 Prioritetsrenter	875.000
4104 Renteforsikrings kompensation	-480.000
4105 Prioritets bidrag	163.000

Finansielle Omkostninger i alt**730.000****Årets resultat****-65.000**