

Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg

Børupvej 196 - 258, 8310 Tranbjerg J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg
Børupvej 196 - 258
8310 Tranbjerg J

Hjemsted: Århus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 5.864.328
Andelshavere: 31

Bestyrelse

Karin Overballe, Formand
Peter Laursen
Kirsten Sender, Kasserer
Ulla Loft, Sekretær
Dorte Elleby

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2026

Bestyrelsespåtegning

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

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.

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.

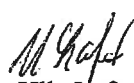
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

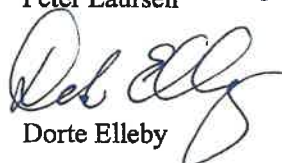
Tranbjerg J, den 2. marts 2026

Bestyrelsen


Karin Overballe
Formand


Ulla Loft
Sekretær


Peter Laursen


Dorte Elleby


Kirsten Sender
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2026.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 Rønnebærhaven Tranbjerg har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 2. marts 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Dahl', is written over the printed name and title.

Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mnc3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg 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

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 renter af bankindeståender og værdipapirer samt kursreguleringer.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter og evt. kursreguleringer.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

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) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Jordforbedring, parkeringplads, cykelskur og carporte

20 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt kontante beholdninger

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 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. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

Grundfonden

Dækkes af indestående i Nordea vedligeholdelseskonto samt værdipapirer. Fonden skal anvendes til større vedligeholdelsesarbejder og investeringer, udskiftning af hårde hvidevarer og møbler i fælleshuset.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
Boligafgift	1.750.757	1.750.757	1.816.425	1.750.758
1 Øvrige indtægter	46.315	46.000	44.800	30.526
Indtægter i alt	1.797.072	1.796.757	1.861.225	1.781.284
2 Ejendomsskat og forsikringer	-252.277	-260.000	-262.000	-251.141
3 Forbrugsafgifter	-119.866	-146.000	-154.000	-126.192
4 Renholdelse og udenomsarealer	-156.320	-188.000	-200.000	-196.561
5 Vedligeholdelse, løbende	-1.188.640	-886.715	-220.000	-168.247
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	-101.752
7 Administrationsomkostninger	-137.413	-155.500	-161.000	-157.413
Omkostninger i alt	-1.854.516	-1.636.215	-997.000	-1.001.306
Resultat før finansielle poster	-57.444	160.542	864.225	779.978
8 Finansielle indtægter	15.473	20.000	25.000	118.930
9 Finansielle omkostninger	-398.173	-404.570	-404.570	-402.665
Finansielle poster netto	-382.700	-384.570	-379.570	-283.735
Årets resultat	-440.144	-224.028	484.655	496.243
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	300.000	300.000	300.000	300.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-1.188.640	-876.715	-200.000	-259.165
Overført restandel af årets resultat til Grundfond	448.496	0	384.655	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	0	352.687	0	455.408
Disponeret i alt	-440.144	-224.028	484.655	496.243
Årets resultat	-440.144	-224.028	484.655	496.243
Betalte prioritetsafdrag	-365.157	-366.000	-366.000	-362.300
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.570	24.570	24.570	24.570
Likviditetsresultat i alt	-780.731	-565.458	143.225	158.513

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	29.342.624	29.342.624
	Materielle anlægsaktiver i alt	29.342.624	29.342.624
	Anlægsaktiver i alt	29.342.624	29.342.624
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	14.287	14.421
	Tilgodehavender i alt	14.287	14.421
	Værdipapirer	1.044.943	1.960.219
11	Likvide beholdninger	860.581	724.032
	Omsætningsaktiver i alt	1.919.811	2.698.672
	Aktiver i alt	31.262.435	32.041.296

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	5.864.328	5.864.328
Overført resultat m.v.	771.676	771.677
Egenkapital før andre reserver	6.636.004	6.636.005
Reserve for vedligeholdelse af ejendom (Grundfond)	2.452.526	2.892.670
Andre reserver	2.452.526	2.892.670
Egenkapital i alt	9.088.530	9.528.675
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	21.788.497	22.131.964
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.788.497	22.131.964
Kortfristet del af langfristet gæld	368.037	365.157
Anden gæld	17.371	15.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	385.408	380.657
Gældsforpligtelser i alt	22.173.905	22.512.621
Passiver i alt	31.262.435	32.041.296
13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
14 Nøgleoplysninger		
15 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	5.864.328	5.864.328
	5.864.328	5.864.328
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	771.676	316.269
Restandel af årets resultat	0	455.408
	771.676	771.677
Egenkapital før andre reserver	6.636.004	6.636.005
Reserve for vedligeholdelse af ejendom (Grundfond)		
Reserve primo	2.892.670	2.851.835
Reserveret i året	300.000	300.000
Årets restoverskud/underskud jf. resultatdisponeringen	448.496	0
Anvendt i året	-1.188.640	-259.165
	2.452.526	2.892.670
Andre reserver i alt	2.452.526	2.892.670
Egenkapital i alt	9.088.530	9.528.675

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
1. Øvrige indtægter				
Vaskeindtægt	9.916	7.000	7.000	8.386
Gebyrer ved salg af andele	11.250	8.000	8.000	-8.750
Lejeindtægt sal og værelser	8.349	13.000	13.000	13.640
Lejeindtægt, carporte	16.800	18.000	16.800	17.250
	46.315	46.000	44.800	30.526
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	202.271	210.000	210.000	202.456
Forsikringer	50.006	50.000	52.000	48.685
	252.277	260.000	262.000	251.141
3. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	5.143	6.000	10.000	9.220
Renovation	69.115	75.000	75.000	72.490
Elforbrug	17.992	40.000	40.000	19.764
Varme	24.378	25.000	25.000	24.718
Abonnement el-ladestandere	3.238	0	4.000	0
	119.866	146.000	154.000	126.192
4. Renholdelse og udenomsarealer				
Pasning af grønne arealer	31.665	20.000	20.000	29.929
Rengøring (fælleshus)	21.855	23.000	23.000	20.461
Snerydning	21.000	30.000	30.000	12.235
Anlægsgartner	74.500	65.000	77.000	60.988
Anlægsgartner ekstra arbejde	7.300	50.000	50.000	72.948
	156.320	188.000	200.000	196.561

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
5. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	55.241	54.500	0	1.153
Elektriker	31.796	0	0	-10.467
Murer	32.667	47.500	0	7.420
Tømrer	26.236	0	0	23.734
VVS herunder udskiftning af varmevekslere og rør	902.456	700.000	0	7.409
Småanskaffelser	24.256	0	0	7.576
Diverse	23.773	0	0	13.502
Etablering ladestandere	74.715	74.715	0	117.920
Reparation og vedligeholdelse fælleshus	0	10.000	20.000	0
Tagrensning	17.500	0	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	200.000	0
	1.188.640	886.715	220.000	168.247
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Tømrer vinduesudskiftning	0	0	0	67.064
Konsulentonorar vedligeholdelsesplan m.v.	0	0	0	34.688
	0	0	0	101.752

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	Budget 2026 (ej revideret)	2024
7. Administrationsomkostninger				
Revision & regnskabsassistance	29.875	33.000	34.000	37.031
Hjertestarteraftale inkl. Falck	9.561	10.000	10.000	8.118
Gebyrer m.v.	11.642	13.500	12.000	9.425
Kontorhold incl. pc og printer	5.142	5.000	7.000	12.526
ABF Kontinget, www og håndbog	12.579	10.000	10.000	7.270
Møder, fællesarrangementer, gaver mv.	9.194	13.000	10.000	4.801
Generalforsamling	5.843	0	6.000	7.104
Bidrag til arrangementer og kurser	0	2.000	0	1.182
Bredbånd fælleshus	3.750	4.000	4.000	3.750
Administration inkl. ekstraarbejder	31.000	31.000	32.000	31.791
Gaver og blomster mv.	2.220	2.000	2.000	2.024
Nyanskaffelser fælleshus og arealer	14.607	30.000	30.000	29.282
Kursusudgifter	0	0	2.000	0
Skattefri godtgørelse bestyrelse	2.000	2.000	2.000	2.000
Kørselsgodtgørelse	0	0	0	1.109
	137.413	155.500	161.000	157.413
8. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	61
Renter, obligationer	55.989	20.000	25.000	27.994
Kursregulering investeringsbeviser	-40.516	0	0	90.875
	15.473	20.000	25.000	118.930

Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	373.603	380.000	380.000	378.095
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	<u>24.570</u>	<u>24.570</u>	<u>24.570</u>	<u>24.570</u>
	<u>398.173</u>	<u>404.570</u>	<u>404.570</u>	<u>402.665</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Anskaffelsessum 31. december 2025	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>29.342.624</u>	<u>29.342.624</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>38.500.000</u>	<u>38.500.000</u>
11. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	2.447	3.332
Nordea foreningskonto	724.075	575.653
Nordea vedligeholdelseskonto	108.830	126.434
Nordea foreningskonto 331866	<u>25.229</u>	<u>18.613</u>
	<u>860.581</u>	<u>724.032</u>

Noter

				31/12 2025	31/12 2024
12. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit, obligationslån opr. kr. 12.594.000	245.583	0	10.175.952	12.594.000	12.594.000
Nordea Kredit, kontantlån opr. kr. 11.926.000	128.020	365.157	7.439.137	10.126.650	10.491.807
Amortiseret kurstab	0	0	0	-564.116	-588.686
Pantebrevsrestgæld				22.156.534	22.497.121
Prioritetsgæld i alt	373.603	365.157	17.615.089	22.156.534	22.497.121
Betalte renter	373.603				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	368.037	365.157
Lang del af gæld (mere end 1 år)	21.788.497	22.131.964
	22.156.534	22.497.121

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	20.032.000	20.960.000
---	------------	------------

Nordea Kredit obligationslån. Rente 1,5 % p.a. opr. kr. 12.594.000. Afdragsfrit til 1/7 2029. Restløbetid 23 år og 6 måneder.

Nordea Kredit kontantlån. Rente 0,5 % p.a. opr. kr. 11.926.000. Restløbetid 25 år.

13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.721 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 29.343 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 31.950 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 29.343 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 2.462.176 kr., 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 er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Rønnebærhaven Tranbjerg 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	2.850	2.850	31	2.850
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.)	233	233	1	233
B6	I alt	3.083	3.083	32	3.083

Felt nr.	Sæt kryds	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	Udgifterne til kontingent ABF samt anlægsgartner fordeles pr. hus. Alle øvrige udgifter fordeles på grundlag af boligernes areal.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1997

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.500.000	12.488

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.452.526	795
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	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	Boligafgift	145.896 * 12 /	2.850 614
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.850 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.850 0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	26	174
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m²	
K1	Andelsværdi	9.141	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.107	
K3	Teknisk andelsværdi	16.248	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	58	55	386
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	33	0
M3	Vedligeholdelse i alt	58	88	386

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24

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	125	126	128

Noter

15. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.636.004
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	38.500.000
Ejendommens kostpris	-29.342.624
	<u>15.793.380</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.156.534
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.615.089
	<u>20.334.825</u>
Pristalsregulering ejendom 122,6/98,2 stigning 24,847250 % af ejendommens vurdering 38.500.000	9.566.191
Reservation til kursudsving og buffer	-3.850.000
	<u>26.051.016</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.864.328</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,44</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. marts 2025)	<u>4,35</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.)
8	160.836	1.286.688	714.479	5.715.835
5	185.580	927.900	824.399	4.121.996
6	191.766	1.150.596	851.879	5.111.275
6	204.138	1.224.828	906.839	5.441.035
6	212.386	1.274.316	943.479	5.660.875
31		5.864.328		26.051.016