

Regnskab 2025

Afdeling 38 - Kobbelvænget



Dette regnskab er et uddrag af det fulde regnskab. På bagsiden finder du afdelingens resultatopgørelse og balance.

Såfremt du ønsker at se det fulde regnskab, kan dette udleveres på ejendomskontoret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I en boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Beboerne betaler den husleje der passer til afdelingens udgifter og eventuelle indtægter i øvrigt.

Afdelingernes overskud eller underskud overføres til afdelingens resultatkonto og afvikles som udgangspunkt over maksimalt tre år i de kommende års budgetter.

Regnskabet er blevet revideret af BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
1.708.682

Nøgletal	2023	2024	2025
Resultat	659.218	1.552.764	1.708.682
Afholdt planlagt vedligehold	53,49%	73,48%	66,98%

Hovedårsag til årets resultat

Årsagerne til årets resultat er besparelser på drift af fællesvaskeri samt el og varme samt høje renteindtægter.

●	Ingen indflydelse (lovbestemt)
●	Begrænset indflydelse
●	Indflydelse

Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Forskel
Udgifter			
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	3.460.081	3.486.000	25.919
● Hjemfaldslån, ydelse	364.858	367.000	2.142
● Ejendomsskatter	2.606.000	2.606.000	0
● Forsikringer	651.261	655.000	3.739
● Vandafgift	4.279	10.000	5.721
● Renovation	1.763.936	1.602.000	-161.936
● El og varme, fællesarealer	484.379	862.000	377.621
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	3.405.980	3.474.000	68.020
● Kontingent BL og juridisk assistance	70.378	78.000	7.622
● Administrationsbidrag til AAB	2.065.383	2.077.000	11.617
● Personaleomkostninger	1.887.151	1.907.000	19.849
● Renholdelse	364.114	582.000	217.886
● Almindelig vedligeholdelse	195.950	515.000	319.050
● Planlagt vedligeholdelse	10.298.527	15.375.000	5.076.473
● - heraf dækket af henlæggelser	-10.298.527	-15.375.000	-5.076.473
● Drift af fællesvaskeri	205.162	416.000	210.838
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	63.081	44.000	-19.081
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	109.529	161.000	51.471
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	11.633.441	11.315.000	-318.441
● Henlæggelse til normalstandsættelse	429.000	429.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	154.317	162.000	7.683
Udgifter i alt	29.918.280	30.748.000	829.720
Indtægter			
Husleje, beboelse	27.830.175	27.844.000	-13.825
Husleje, erhverv, institutioner mv.	287.635	285.000	2.635
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	14.358	15.000	-642
Drift af fællesvaskeri	585.334	576.000	9.334
Drift af fælleslokaler	22.807	8.000	14.807
Renter	785.212	237.000	548.212
Øvrige indtægter	318.441	0	318.441
Afvikling af tidligere års overskud	1.783.000	1.783.000	0
Indtægter i alt	31.626.962	30.748.000	878.962
Årets resultat	1.708.682	0	1.708.682
Balance	Regnskab 2025	Regnskab 2024	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	70.132.205	71.367.598	
Omsætningsaktiver	28.176.377	30.579.273	
Aktiver i alt	98.308.582	101.946.871	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	3.262.236	3.336.554	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	21.954.914	20.467.912	
Normalstandsættelse	1.473.733	1.203.403	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	169.237	170.796	
Langfristet gæld	66.768.403	68.908.311	
Kortfristet gæld	4.680.059	7.859.895	
Passiver i alt	98.308.582	101.946.871	

Bemærkninger til beboerregnskab 2025

Oprindelige lån og forbedringsarbejder

Består af ikke udløbne lån fra afdelingens oprettelse, samt betaling af lån til afsluttede byggesager og kollektiv råderet. Støttet lån vil typisk have en stigende ydelse.

Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskatter, forsikringer, vandafgift, renovation, el og varme)

Afdelingens udgifter til forsikringer består af bygningsforsikring, Skadedyr, hærværk og graffiti samt bestyrelsesansvarsforsikring. Den kommunale udgift til renovation er generelt stigende blandt andet på grund af øget krav til affaldssortering. Kommunen må ikke opkræve mere end det koster at affaldshåndtere. Der fokuseres på at spare på det fælles forbrug af vand, el- og varme. Der afregnes fortsat ejendomsskat ud fra foreløbige vurderinger.

Bidrag til AAB og Landsbyggefonden samt kontingent BL og juridisk assistance

Afdelingen betaler fast bidrag til AAB's fælles administration. Derudover betaler afdelingen til administrationen for udførelse af specifikke opgaver som opkrævning, evt. vasker og evt. for brug af en driftsleder til at varetage afdelingens drift, hvis afdelingen ikke har påtaget sig driftsansvaret. Afdelingens oprindelige lån betales efter udløb til Landsbyggefonden og AAB's dispositionsfond. På grund af afdelingens alder betales også et særlig bidrag til Landsbyggefonden.

Udgifter til personale og renholdelse

Posten består af alle udgifter til personale, evt. ekstern ejendomsservice til renholdelse af fællesarealer inde og ude, samt snerydning.

Almindelig, planlagt vedligeholdelse og henlæggelse af vedligehold

Det almindelige vedligehold er uventede udgifter, der ikke er opsparet til på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan (dv-plan). Hvert år henlægger afdelingen til kommende års vedligehold. Afdelingen har brugt 66,98 procent af det forventede budget til planlagt vedligeholdelse.

Drift af vaskeri, selskabslokale, beboeraktiviteter og bestyrelsesarbejde

Udgifter til bestyrelsesarbejder er sat som note under udgifter.

Renter

Afdelingen fik ,03 procent i renteindtægter fra afdelingens midler i foreningen mod budgetteret 1 procent. Kursgevinst på 152.089 kr. er overført til dv-plan.

Afdelingens opsparede resultat

Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 3.262.236 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2027 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.