

Vridsløselille Andelsboligforening

Afdeling 96153 - Banehegnet

Regnskabsperiode

1. januar 2025 - 31. december 2025

**Afdeling:**

Banehegnet 1-60
2620 Albertslund

Landsbyggefonden Selskabsnr.: 165
Landsbyggefonden Afdelingsnr.: 003

Skæringsdato 1. januar 1962
Matrikel nr. 5al, Vridsløselille by, Herstedvester
BFE-ejendomsnummer 2124935

Administrator:

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup

Tlf: 88 18 08 80
CVR-nr.: 29 96 63 89
bo-vest@bo-vest.dk

Tilsynsførende kommune:

Albertslund Kommune
Rådhuset
Nordmarks Allé
2620 Albertslund
Tlf: 43 68 68 68
Kommunenr.: 165

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetage-areal i alt (m ²)	Antal lejemål	å lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	15.228	192	1	192
Boligoplysninger i alt	15.228	192		192
- Boliger fordelt på antal rum				
Antal rum				
1	429	8		
2	2.295	36		
3	3.970	50		
4	8.534	98		
Garager/carporte	-	28	1/5	5,6
Lejemålsoplysninger i alt	15.228	220		197,6

Gennemsnitlig leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 885,55, inklusiv kollektiv råderet og hjemfald er gennemsnitslejen kr. 934,48.

Forhøjelse pr. 1. januar 2025 kr. 16,3 pr. m² svarende til 1,87%, hvilket på årsbasis er kr. 248.000.

Tekniske installationer m.v.:

Køleskab: Ja

Komfur (el/gas): Ja

Bad: Ja

Fællesantenneanlæg: Ja

Vaskeri:

Vaskeinstallation, fælles Ja

Vaskemaskine i boliger Nej

Vandinstallation:

Tostrengt vandsys. Nej

Regnvand, nedsivningsanlæg Nej

Regnvand, genanvendelse Nej

Spildevand, rodzoneanlæg Nej

Spildevand, bioværk Nej

Affald:

Sortering i boligen Nej

Sortering uden for boligen Ja

Beboerfaciliteter:

Beboerhus Ja

Selskabs- og mødelokaler Ja

Forbrugsmåling:

Vandmåling, individuel Ja

Vandmåling, kollektiv Nej

Varmemåling, individuel Ja

Varmemåling, kollektiv Nej

El-måling, individuel Ja

El-måling, kollektiv Nej

Opvarmning:

Fjernvarme Ja

Centralvarme, anlæg olie Nej

Centralv., anlæg naturgas Nej

Ovne Nej

Elpaneler Nej

Solvarmeanlæg Nej

Varmepumpeanlæg Nej

Biogasanlæg Nej

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

192 Almene familieboliger

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på kr. 686.613, som er anvendt til afskrivning på egenfinansiering med kr. 686.613.

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 790.307, der budgetteres afviklet over 3 år.

Overskuddet skyldes primært færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse, afskrivninger på råderetsarbejder og flere renteindtægter. Dette modsvares delvist af flere udgifter til særlige aktiviteter.

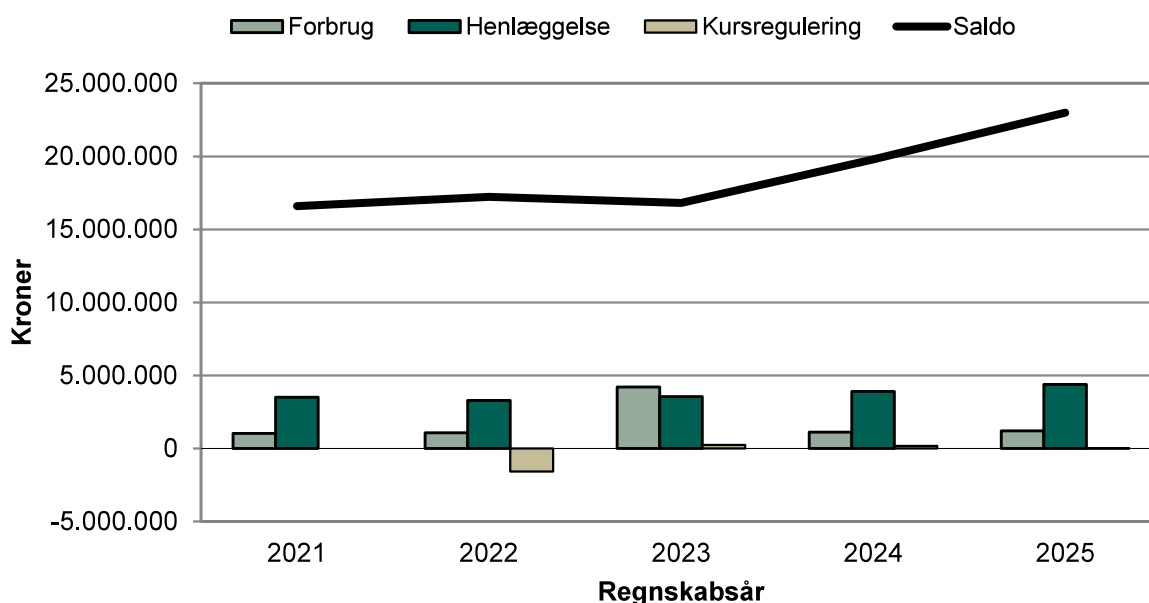
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 1.197.371. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 2.248.900.

Besparelsen skyldes at behovet for løbende vedligeholdelse og reparationer har været mindre end forventet. Herudover er en del opgaver udført af eget personale i stedet for eksterne leverandører som budgetteret. Endelig er der en række arbejder som ikke har været nødvendige at udføre, herunder udskiftning af trapper og ramper i terræn.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2025 kr. 22.993.876 svarende til kr. 119.760 pr. lejemål.

Seneste 5 års udvikling (Konto 401)



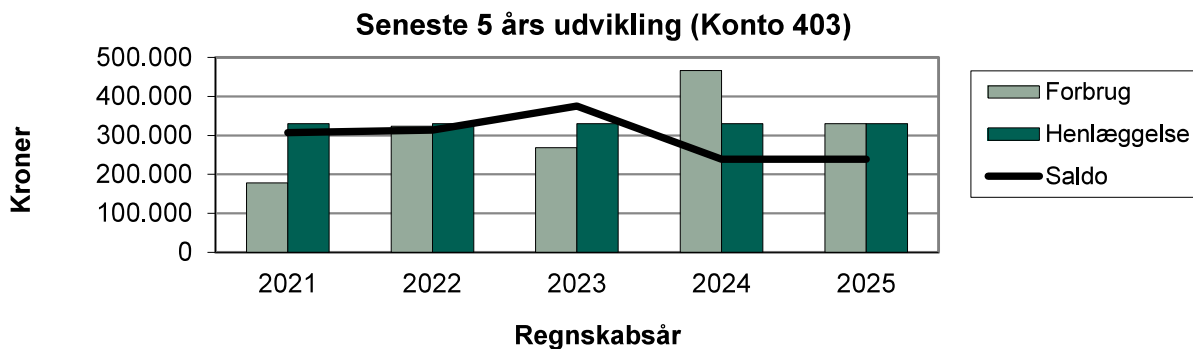
Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter.

Istandsættelse ved fraflytning (B-ordning konto 403)

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 329.804, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2025 kr. 239.037 svarende til kr. 1.245 pr. lejemål.

Der er i 2026 budgetteret med kr. 467.000 i henlæggelser.



Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning konto 404)

Årets forbrug til indvendig vedligeholdelse udgør kr. 270.272. Henlæggelse hertil udgør pr. 31. december 2025 kr. 2.579.816 svarende til gennemsnitligt kr. 13.437 pr. lejemål.

Der er i 2026 budgetteret med kr. 289.000 i henlæggelser.

Tab ved lejeledighed og fraflytning

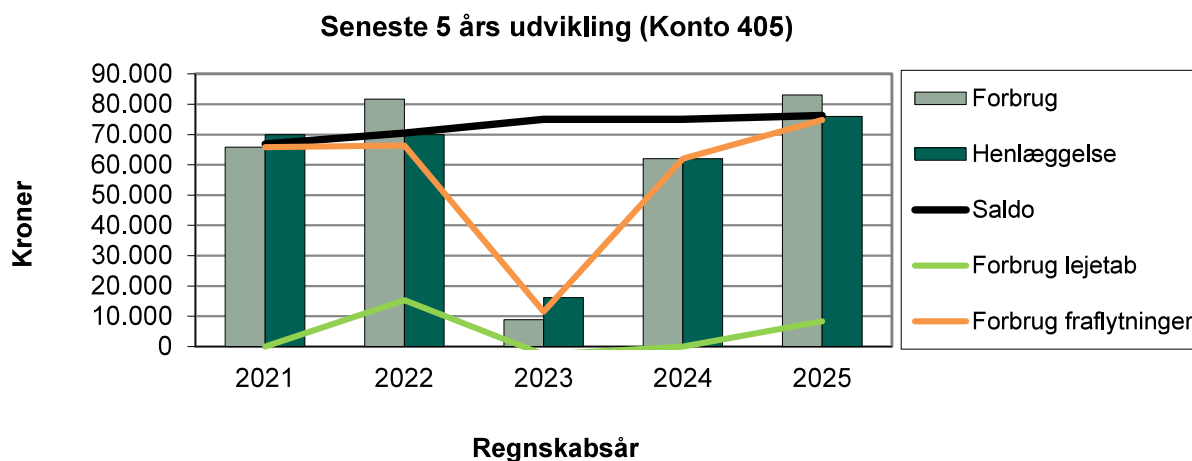
Årets lejetab udgør kr. 8.288, som er dækket af dispositionsfond.

Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 93.503, hvoraf kr. 18.415 er dækket af dispositionsfond, og kr. 74.814 er dækket af henlæggelser. Den resterende del er udgiftsført i driften.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2025 kr. 102.876. Af disse er kr. 70.765 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2025 kr. 76.274. Der er i 2026 budgetteret med kr. 51.000 i henlæggelser.



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års tab ved fraflytninger samt indeværende års budgetterede henlæggelse, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige. Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning er også taget i betragtning, hvor afdelingens andel udgør kr. 380 pr. lejemålsenhed svarende til kr. 75.088. Dispositionsfonden dækker den resterende del, hvis der indestår tilstrækkelige midler.

Likviditet

De likvide midler pr. 31. december 2025 svarer ikke til summen af saldi for henlæggelser. Dette skal ses i sammenhæng med, at forbedringsarbejdet vedr. nye skodder foreløbig er finansieret af afdelingen. Byggeregnskab er udfærdiget, og det forventes af der optages kreditforeningslån i starten af 2026.

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.)	Budget 2026 (1.000 kr.)
UDGIFTER				(Ej revideret)	(Ej revideret)
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	675.968	676	676
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.012.857	1.013	1.048
109	2	Renovation	499.293	478	515
110		Forsikringer	236.922	242	248
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El til fællesarealer	82.413	73	68
		3. Målerpasning m.v.	115.876	126	104
			198.289	199	172
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	1.060.075	1.062	1.103
		2. Dispositionsfondsbidrag	130.811	131	133
		3. Arbejdskapitalsbidrag	36.951	37	38
			1.227.838	1.230	1.274
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	49.256	49	49
		2. G-indskud	1.228.900	1.233	1.253
113.9		Offentlige og andre faste udgifter	4.453.354	4.444	4.559
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	2.146.243	2.217	2.272
115	5	Almindelig vedligeholdelse	218.808	325	255
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.197.371	2.249	2.505
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.197.371	-2.249	-2.505
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	600.076	0	629
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 403)	-329.804	0	-367
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 404)	-270.272	0	-262
			0	0	0

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (Ej revideret)
UDGIFTER					
118	7	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	256.710	200	273
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	12.049	12	18
			268.759	212	291
119	8	Diverse udgifter	85.625	89	127
119.9		Variable udgifter i alt	2.719.435	2.843	2.945
Henlæggelser					
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	4.379.000	4.379	4.405
122		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning)			
		1. Fælleskonto (konto 403)	330.000	330	467
		2. Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	289.320	289	289
123		Tab ved fraflytninger (konto 405)	76.000	76	51
124.8		Henlæggelser i alt	5.074.320	5.074	5.212
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.923.077	13.037	13.392
Ekstraordinære udgifter					
125	9	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	1.726.340	1.727	2.183
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 1. (konto 303.1)	32.654	119	55
129		Tab ved lejeledighed	8.288	0	0
		Dækket af dispositionsfond	-8.288	0	0
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	93.503	0	0
		Dækket af henlæggelse	-74.814	0	0
		Dækket af dispositionsfond	-18.415	0	0
			274	0	0
131	10	Andre renter:			
		3. Diverse renter	300	0	0
		4. Kursgevinst ovf. til konto 401	21.832	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul	225.486	225	225
137.9		Ekstraordinære udgifter i alt	2.006.886	2.071	2.463
139		Udgifter i alt	14.929.963	15.108	15.855

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (Ej revideret)
UDGIFTER					
140		Årets overskud, der anvendes til: 1. Dækning af underfinansiering (konto 303)	686.613		
150		Udgifter og overskud i alt	15.616.576	15.108	15.855

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (Ej revideret)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	13.484.976	13.484	14.172
		1. Hjemfaldsklausul	224.520	225	225
		6. Garager/carporte	64.800	65	65
		7. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Kollektiv råderet	520.562	529	434
		9. Merleje	-24.240	-24	-24
		Lejeindtægter i alt	14.270.618	14.279	14.872
202	10	Renter	654.830	175	324
		Kursgevinst	21.832	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
	7	1. Drift af fællesvaskeri	203.555	200	202
	7	2. Drift af fællesfaciliteter	1.650	0	1
	7	3. Drift af møde- og selskabslokaler	18.750	20	22
		6. Overført fra opsamlet resultat	434.000	434	434
203.9		Ordinære indtægter i alt	15.605.236	15.108	15.855
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	11.340	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	11.340	0	0
209		Indtægter i alt	15.616.576	15.108	15.855

pr. 31. december 2025

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 kr. 95.000.000	14.014.570	14.015
302.9		Anskaffelsessum	14.014.570	14.015
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder m.v.	35.585.981	37.509
			35.585.981	37.509
304	14	Andre anlægsaktiver		
	5.	Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	4.177.002	4.387
			4.177.002	4.387
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.777.553	55.911
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	1.	Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag	65.462	28
	2.	Beboerindskud	153.672	115
	3.	Uafsluttet varmeregnskab (udgift)	1.717.179	1.470
	3.	Uafsluttet vandregnskab (udgift)	686.300	635
	26	3. Antenneregnskab (underskud)	204.154	51
	4.	Fraflytninger	102.876	172
		heraf risikobehæftet kr. 70.765		
	15	6. Andre debitorer	634	1
	16	7. Forudbetalte udgifter	213.938	214
			3.144.214	2.684
307	17	Likvide beholdninger:		
	1.	Kassebeholdning	13	0
	2.	Bankbeholdning	7.135	11
	3.	Boligorganisationen, indestående	22.965.473	20.043
			22.972.621	20.054
309.9		Omsætningsaktiver i alt	26.116.835	22.738
310		AKTIVER I ALT	79.894.387	78.650

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	22.993.876	19.790
403	19	Fælleskonto (B-ordning)	239.037	239
404	19	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.579.816	2.561
405	20	Tab ved fraflytninger	76.274	75
406.9	21	Henlæggelser i alt	25.889.003	22.665
407	22	Opsamlet resultat (+/-)	790.307	1.224
407.9		Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-)	26.679.310	23.889
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
409		Beboerindskud	552.725	553
410		Kapitaltilskud til lejl. for mindstebemidlede	334.419	334
411		Afskrivningskonto for ejendommen	13.127.426	13.127
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	14.014.570	14.015
Andre lån				
413		1. Forbedringsarbejder m.v.	30.084.839	31.468
			30.084.839	31.468
Andre beboerindskud				
414		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.168.212	887
		4. Forhøjet indskud for boligtagers reetableringspligt	3.500	4
			1.171.712	891
Driftsstøttelån				
415		5. Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	4.177.002	4.387
			4.177.002	4.387
416	23	Anden langfristet gæld	13.283	13
417		Langfristet gæld i alt	49.461.406	50.774

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
Kortfristet gæld				
419		1. Uafsluttet varmeregnskab (indtægter)	1.682.755	1.474
		2. Uafsluttet vandregnskab (indtægter)	659.722	624
421	24	Skyldige omkostninger	742.597	1.198
422		Mellemregning med fraflyttere	18.018	0
423	25	Deposita og forudbetalt leje mv.	650.579	690
426		Kortfristet gæld i alt	3.753.671	3.986
430		PASSIVER I ALT	79.894.387	78.650

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (Ej revideret)
101/105	1	Nettokapitaludgifter		
105.1-3		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.		
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	337.984	
105.2		Andel til Landsbyggefonden	337.984	
		Afviklede prioriteter m.v. i alt	675.968	
		Nettokapitaludgifter i alt	675.968	676
109	2	Renovation		
		Renovation	476.509	
		Ekstra renovation	22.784	
		Renovation i alt	499.293	478
112.1	3	Bidrag til boligorganisationen		
		Specifikation Enheder Gennemsnitlig sats		
		Administrationsbidrag		
		Grundbidrag 197,6 4.304	850.470	850
		Forbrugsregnskaber	72.000	72
		Tillægsydelser:		
		Tillægsydelser	12.870	0
		Vaskeriadministration	35.222	0
		I alt	970.562	922
		Budgetkonto tillægsmoduler	0	50
		I alt	970.562	972
		Administrationsbidrag boligorganisation 197,6 453	89.513	90
		Administrationsbidrag i alt	1.060.075	1.062
112.2		Dispositionsfondsbidrag	130.811	131
112.3		Arbejdskapitalsbidrag	36.951	37
		Bidrag til boligorganisationen i alt	1.227.838	1.230

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2025	Budget 2025 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
114	4	Renholdelse		
		Ejendomsfunktionærer:		
		Løn/ejendomsfunktionærer	1.674.095	1.828
		Feriepengeregulering	34.088	0
		Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m.	85.065	0
		Løs medhjælp, løn m.v.	80.498	35
		Udgifter vedr. ejendomskontor	108.068	145
		Alarm, benzin & olie m.v.	34.291	23
		Ejendomsfunktionærer i alt	2.016.106	2.031
		Trappevask, rengøringsartikler	130.138	186
		Renholdelse i alt	2.146.243	2.217
115	5	Almindelig vedligeholdelse		
115.1		TERRÆN		
		Beplantning	2.579	
		I alt	2.579	
115.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	3.356	
		I alt	3.356	
115.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Bolig / erhverv, konstruktion & inventar	91.767	
		I alt	91.767	
115.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	48.675	
		I alt	48.675	
115.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	10.273	
		El og belysning	6.800	
		Tekniske anlæg, varme	1.089	
		Ventilation	11.125	
		Øvrige	43.145	
		I alt	72.432	
		Almindelig vedligeholdelse i alt	218.808	325

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2025	Budget 2025 (1.000 kr.)
			(Ej revideret)	
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
116.1		TERRÆN		
		Konstruktion	22.746	298
		Tekniske anlæg	80.022	155
		Inventar	4.250	133
		Beplantning	72.301	168
		I alt	<u>179.318</u>	<u>753</u>
116.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	2.281	26
		Tag	0	30
		Altaner og altangange	0	27
		Trapper og ramper	0	100
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	24.775	22
		I alt	<u>27.056</u>	<u>205</u>
116.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Konstruktion og inventar	365.010	515
		Installationer	3.091	6
		I alt	<u>368.101</u>	<u>521</u>
116.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	178.170	237
		I alt	<u>178.170</u>	<u>237</u>
116.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	92.895	144
		El og belysning	49.561	65
		Tekniske anlæg, vand	87.862	47
		Tekniske anlæg, varme	101.891	97
		Vaskeri	2.455	30
		Øvrige	61.477	20
		I alt	<u>396.141</u>	<u>403</u>
116.6		MATERIEL		
		Kørende	2.634	40
		Andet	45.950	90
		I alt	<u>48.584</u>	<u>130</u>
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	1.197.371	2.249
		- dækket af tidligere henlæggelser	-1.197.371	-2.249
		Kontogruppe 116 i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (Ej revideret)
118/203	7	Særlige aktiviteter		
118.1		Drift af fællesvaskeri		
		Vaskepulver og skyllemiddel	40.884	
		Rengøring	16.842	
		Reparation og vedligeholdelse	34.121	
		Inventar m.v.	3.350	
		Modem og gebyrer	15.449	
		El, varme og vand	146.064	
		Udgifter fællesvaskeri i alt	256.710	200
203.1		Indtægter fællesvaskeri	203.555	200
		I alt netto (udgift/-indtægt)	53.154	0
203.2		Indtægter vedr. fællesfaciliteter		
		Indtægt vedr. fællesfaciliteters drift	1.650	
		Indtægter fællesfaciliteter i alt	1.650	0
		I alt netto (udgift/-indtægt)	-1.650	0
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler		
		Rengøring	7.255	
		Reparation og vedligeholdelse	1.414	
		Inventar m.v.	344	
		El, vand og varme	3.036	
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	12.049	12
203.3		Indtægter drift af møde- og selskabslokaler	18.750	20
		I alt netto (udgift/-indtægt)	-6.701	-8
119	8	Diverse udgifter		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	33.830	34
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	8.989	19
		Beboeraktiviteter	11.555	30
		Kurser m.v.	0	2
		Advokatomkostninger m.v.	13.250	3
		Diverse	18.000	0
		IT-udgifter	0	1
		Diverse udgifter i alt	85.625	89

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (Ej revideret)
125	9	Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1)		
		1. Afdrag	1.383.123	
		2. Renter	250.367	
		3. Administrationsbidrag	92.850	
		Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt	1.726.340	1.727
131/202	10	Opgørelse af nettorente og kursregulering		
202		Renteindtægter/kursgevinst		
		Rente af mellemregning med boligorganisationen	589.053	
		Kursgevinst	21.832	
		Renter af udlån	65.720	
		Diverse renteindtægter	56	
		Renteindtægter/kursgevinst i alt	676.662	175
131		Renteudgifter/kurstab		
		Kursgevinst overført til konto 401	21.832	
		3. Diverse renter	300	
		Renteudgifter/kurstab i alt	22.132	0
		Nettorente, indtægt	654.530	175
206	11	Korrektion vedr. tidligere år		
		Fælles el	7.085	
		Dagrenovation	2.858	
		Indbetalt vedrørende afskrevne fordringer	1.398	
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	11.340	0

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
301.0	12	Ejendommens anskaffelsessum		
		Afholdte udgifter primo	14.014.570	
		Afholdte udgifter ultimo	14.014.570	14.015
303.1	13	Forbedringsarbejder		
		<u>1. Vinduesudskiftning mod S-banen</u>		
		Afholdte udgifter primo	2.114.746	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.114.746	2.115
		Afdrag og afskrivning primo	-67.152	
		Afdrag i året	-67.811	
		Afdrag og afskrivning ultimo	-134.963	-67
		Bogført værdi ultimo	1.979.783	2.048
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2051.		
		<u>5. Opgradering af switche</u>		
		Afholdte udgifter primo	23.100	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	23.100	23
		Afdrag og afskrivning primo	-11.550	
		Afskrivning i året (selvfinansiering)	-11.550	
		Afdrag og afskrivning ultimo	-23.100	-12
		Bogført værdi ultimo	0	12
		<u>6. Udskiftning af vand og afløbsrør</u>		
		Afholdte udgifter primo	17.295.826	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	17.295.826	17.296
		Afdrag og afskrivning primo	-584.816	
		Afdrag i året	-589.925	
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.174.740	-585
		Bogført værdi ultimo	16.121.086	16.711
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2050.		
		<u>7. Køkkenudskiftning, etape 3</u>		
		Afholdte udgifter primo	3.424.506	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.424.506	3.425
		Afdrag og afskrivning primo	-307.285	
		Afdrag i året	-308.069	
		Afdrag og afskrivning ultimo	-615.354	-307
		Bogført værdi ultimo	2.809.152	3.117
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2035.		

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
-------	------	---------------	------------------------	----------------------------------

9. Ny tagbelægning

Afholdte udgifter primo	1.900.528	
Samlet anskaffelsessum ultimo	1.900.528	1.901
Afdrag og afskrivning primo	-127.223	
Afdrag i året	-128.128	
Afdrag og afskrivning ultimo	-255.351	-127
Bogført værdi ultimo	1.645.177	1.773

Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2038.

11. Vinduesskodder

Afholdte udgifter primo	6.215.434	
Tilgang i årets løb	190.768	
Samlet anskaffelsessum ultimo	6.406.202	6.215
Afdrag og afskrivning primo	-1.125.567	
Afskrivning i året (overskud)	-686.613	
Afdrag og afskrivning ultimo	-1.812.180	-1.126
Bogført værdi ultimo	4.594.022	5.090

Underfinansieringen udgør pr. 31. december 2025 kr. 4.594.022, hvilket er finansieret af afdelingens egne midler.

Byggeregnskab er udarbejdet og der hjemtages kreditforeningslån i starten af 2026.

Køkkenudskiftning etape 1

Afholdte udgifter primo	637.582	
Samlet anskaffelsessum ultimo	637.582	638
Afdrag og afskrivning primo	-55.000	
Afskrivning i året (selvfinansiering)	-32.654	
Afdrag og afskrivning ultimo	-87.654	-55
Bogført værdi ultimo	549.928	583

Køkkenudskiftning etape 1 har en underfinansiering på kr. 549.928, som afvikles via beboerbetalinger.

Køkkenudskiftning etape 2

Afholdte udgifter primo	357.192	
Samlet anskaffelsessum ultimo	357.192	357
Bogført værdi ultimo	357.192	357

Køkkenudskiftning etape 2 har en underfinansiering på kr. 357.192, som afvikles via beboerbetalinger.

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
		<u>Bad etape 1</u>		
		Afholdte udgifter primo	8.105.519	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	8.105.519	8.106
		Afdrag og afskrivning primo	-286.687	
		Afdrag i året	-289.189	
		Afdrag og afskrivning ultimo	-575.876	-287
		Bogført værdi ultimo	7.529.642	7.819
		Den kollektive råderet Bad etape 1 er finansieret med lån.		
		Forbedringsarbejder i alt	35.585.981	37.509
304	14	Andre anlægsaktiver / lån		
		Lånene er, i overensstemmelse med vejledning om drift af almene boliger m.v., optaget under posten andre anlægsaktiver. Aktivet kan ikke gøres likvidt, hvorfor aktivet er uden værdi.		
305.6	15	Andre debitorer		
		Diverse	634	
		Andre debitorer i alt	634	1
305.7	16	Forudbetalte udgifter		
		Antenne You See 1. kv. 2026	213.938	
		Forudbetalte udgifter i alt	213.938	214
306/ 307	17	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		Øvrige beholdninger (likvider & mellemregning)	22.972.621	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt	22.972.621	20.054
401.0	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	19.790.415	
		+ budgetteret henlæggelse	4.379.000	
		- årets forbrug	-1.197.371	
		+ kursregulering	21.832	
		Saldo ultimo i alt	22.993.876	19.790
		Årets henlæggelse udgør 287,57 kr./m ² for beboelse.		

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
403.0	19	Istandsættelse ved fraflytning (B-ordning)		
		<u>Fælleskonto</u>		
		Saldo primo	238.841	
		+ budgetteret henlæggelse	330.000	
		- årets forbrug	-329.804	
		Saldo ultimo	239.037	239
404.0		<u>Indvendig vedligeholdelse</u>		
		Saldo primo	2.560.768	
		+ budgetteret henlæggelse	289.320	
		- årets forbrug	-270.272	
		Saldo ultimo	2.579.816	2.561
405.0	20	Tab ved fraflytning		
		Saldo primo	75.088	
		+ henlæggelse	76.000	
		- andel af årets forbrug, tab ved fraflytninger	-74.814	
		Saldo ultimo	76.274	75
406.9	21	Henlæggelser i alt		
		Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år.	12.896.017	
		Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år.	12.992.986	
		Saldo ultimo	25.889.003	22.665
		Noteoplysningen om henlæggelsernes tidsmæssige anvendelse vedrører fremtidige dispositioner og er ikke underlagt revision.		
407.0	22	Resultatkonto		
		Saldo primo	1.224.307	
		- budgetmæssig afvikling	-434.000	
		Saldo ultimo	790.307	1.224
416.0	23	Anden langfristet gæld		
		Indskudslån dispositionsfonden	13.283	
		Anden langfristet gæld i alt	13.283	13

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (1.000 kr.)
421.0	24	Skyldige omkostninger		
		Fælles el	29.605	
		Kopimaskine	409	
		Skyldig ejendomsskat og renovation	112.812	
		Skyldige feriepenge	95.036	
		Afsætningsbeløb byggesager	137.512	
		Kreditorer	367.223	
		Skyldige omkostninger i alt	742.597	1.198
423.0	25	Deposita og forudbetalt leje mv.		
		Andre deposita	272.928	
		Boligafgifter mm.	20.046	
		Forudbetaling vedr. råderet	357.606	
		Deposita og forudbetalt leje mv. i alt	650.579	690
305.3/ 425.3	26	Antenneregnskab		
		<u>Udgifter:</u>		
		Andel/hybridnetsafgift, afgift/betalingskanaler	846.166	
		Serviceaftale	40.672	
		Afskrivning på forbedring af fællesantenneanlæg	11.550	
		Administration	4.032	
		Copy-Dan/KODA-afgift	234.098	
		Udgifter i alt	1.136.519	
		<u>Indtægter:</u>		
		Indtægter TV-kanaler	739.009	
		Copy-Dan/KODA afgift	119.161	
		Indtægt bidrag	124.902	
		Indtægter i alt	983.072	
		Årets resultat (underskud)	153.447	
		Sidste års nettoresultat overført (underskud)	50.707	
		Nettoresultat overføres til næste år (underskud)	204.154	
		Saldo i alt	204.154	51

Administrators påtegning

Foranstående årsregnskab for Banehegnet, 96153, er udarbejdet af BO-VEST.

Afdelingens årsregnskab fremlægges hermed til afdelingens og bestyrelsens godkendelse.

Glostrup, den 5. marts 2026



Rasmus Nielsen
Økonomichef



Inge Skjold Stenaa
Økonomikonsulent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Vridsløselille Andelsboligforening

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling Banehegnet, for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige 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

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse i note til konto 406.9 præsenteret den planlagte tidsmæssige anvendelse af dels akkumulerede henlæggelser vedrørende finansiering af planlagte og periodiske vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i henhold til godkendte vedligeholdelsesplan m.v. (konto 401) dels øvrige akkumulerede henlagte midler (konto 402-406). Oplysningerne i noten til konto 406.9 er baseret på forventninger til fremtiden, som ikke har været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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 boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens 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 afdelingen 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.

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 5. marts 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



René Hattens

Statsautoriseret Revisor

MNE-nr. 21390

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab 2025 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til påtegning.

Afdelingsbestyrelsens underskrift:

Torben Riedel
Formand

Tage Westergaard
Medlem

Flemming Davgaard
Medlem

Karen-Margrethe Bie Madsen
Medlem

Tina Gammelgaard Knutenfeldt
Medlem

Afdelingsmødets påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsmødets underskrift:

Dirigentens navn (blokbogstaver)

Dirigentens underskrift

, den