

Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 14
2980 Kokkedal
Telefon 49 14 56 10

www.blaabaerhaven.dk



31. marts. 2026

Til medlemmerne i
Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 1-21
2980 Kokkedal

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling

**21. april 2026 klokken 19:00,
I Byengens Selskabslokaler, Byengen 230; 2980 Kokkedal
(dørene åbnes klokken 18:30)**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab 2025
4. Godkendelse budget for år 2026
5. Indkomne forslag

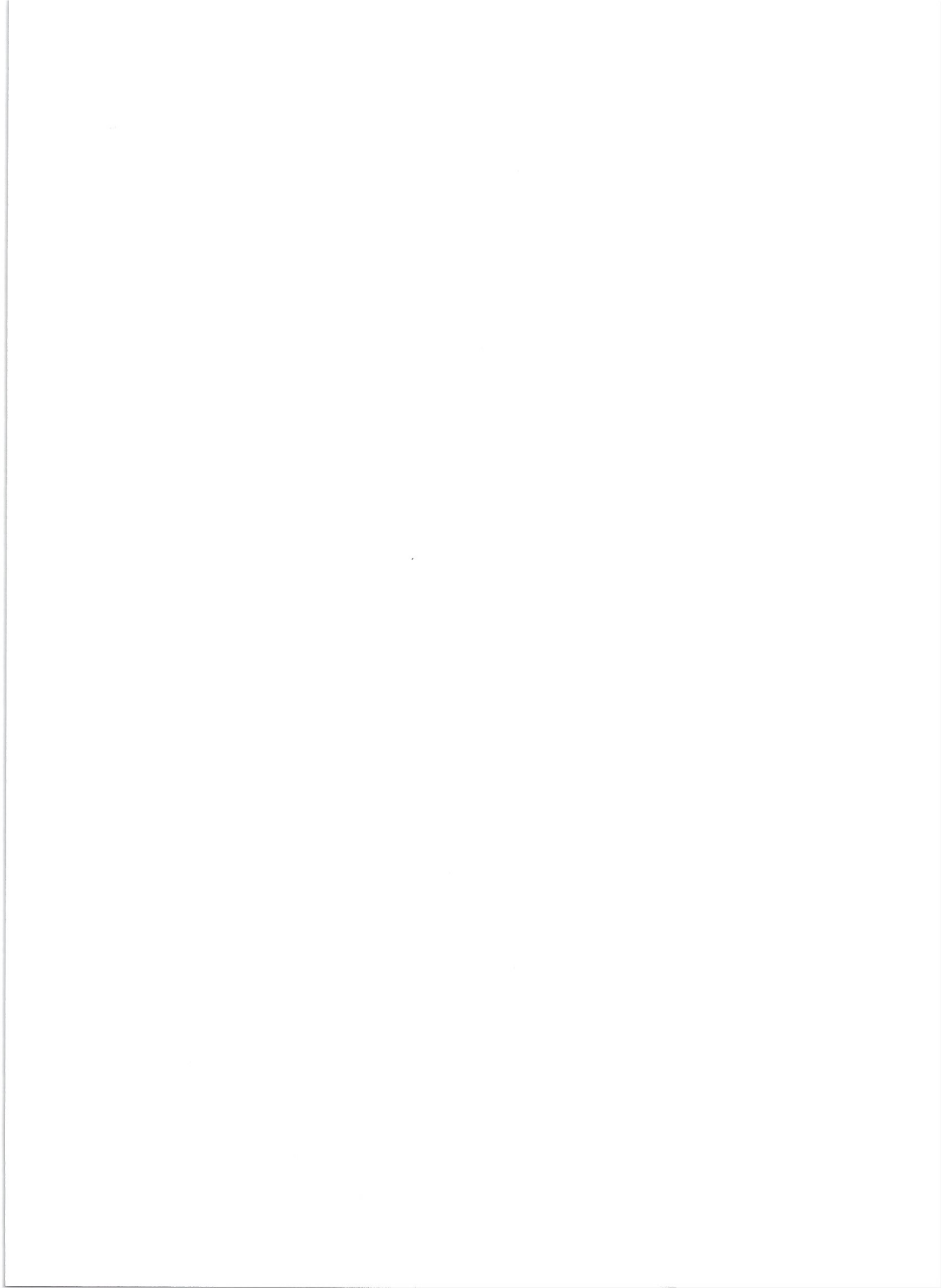
6. Valg af formand, René Brandt Jakobsen (L 43) er på valg, René er villig til genvalg
7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem,
Claus Christiansen (L46) er på valg, Claus er villig til genvalg
8. Valg af suppleanter,
Dennis Hougaard (L 40) er på valg, Dennis er villig til genvalg
Bilyal Karadala, (L 49) er på valg, Bilyal er villig til genvalg

9. Valg af revisor, Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med Kreston CM, Hørsholm
10. Evt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for Ejerforeningen Blåbærhaven

Vedlagt
Beretning
Årsregnskab 2025 med budget 2026 og 2027
Fuldmagt
Forslag fra Bestyrelsen

Forslag fra beboerne skal i henhold til vedtægternes §3 stk. 3 være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen (den 7. april 2026)



Årsberetning 2025:

For perioden april 2025 til april 2026

Forudsætning:

Bestyrelsen forudsætter, at deltagerne på generalforsamlingen har læst årsberetningen og har sat sig ind i vores regnskabstal, samt læst diverse indkomne forslag og ændringsforslag. Spørgsmål modtages meget gerne til selve årsberetningen og regnskabet.

Årets gang:

Året 2025-2026 har været et travlt år for E/F Blåbærhaven, hvor der har været igangsat og afsluttet flere forskellige projekter, som længe har været tiltrængt.

"VVS-projektet" omkring en renovering af vores vand- og varmeinstallationer, - hvilket vil sige vores "streng" af varmt og koldt brugsvand, samt varmt vand til radiatorer, op til de enkelte lejligheder, - har været i opgang 15, som er blevet renoveret. Selve VVS-arbejdet forløb tilfredsstillende, der har dog været en del problemer med reetableringen af f.eks. et træloft, maling el. fugning ude i køkkenet eller ude på badeværelset. Bestyrelsen har derfor meddelt videre til vores bygherrerådgiver Rosendal ApS, at man fra bestyrelsen side vil gå med rundt, når der skal gen-registreres og aftales det videre forløb for opgang 16. Denne er planlagt renoveret til foråret 2027. Dette er for at sikre en bedre reetablering, samt et fokus på bedre overlevering til beboerne. Det er ligeledes aftalt, at bestyrelsen vil gå med rundt, når det færdige VVS-arbejde bliver gennemgået i foråret/sommeren 2027.

De gamle vaskemaskiner/tørretumblere havde nået en alder på over 12 år, hvorfor de stod til en udskiftning. Der blev indgået en ny 10-årig leasing-aftale med Nortec, benævnt "TotalCare", hvor Nortec vil stå for drift og vedligeholdelse af de nye vaskemaskiner/tørretumblere. De nye maskiner blev installeret hen over perioden august-september 2025, dvs. de var på plads inden at selve "Asfaltprojektet" for alvor gik i gang.

Arbejdet med løbende at få udskiftet de sidste af vores gamle ventilatorer oppe på taget, vil fortsætte i 2026. Personalet indkøber løbende nye ventilatorer, så vi kan få den bedst mulige pris. Der foretages en løbende udskiftning, afhængigt af hvornår de gamle går i stykker. Over 80% er nu blevet udskiftet til den nyere og mere effektive model.

Årets helt store projekt var asfalteringen af vores parkeringsarealer, hvilket vil sige 7.217 m² i alt. Vi havde en asfaltkonsulent inde over projektet og fik samtidigt udført en hel del sideprojekter, hvoraf kan nævnes: TV-inspektion af vores kloaknet, reparation og udskiftning af kloakrør, udskiftning af kloakdæksler, forberedelse af 20 nye el-ladestandere, fordelt med 10 stk. på den korte parkeringsplads v/ opgang 14, samt 10 stk. på den lange parkeringsplads v/ opgang 1. Begge steder væk fra bygningerne. Der blev i den forbindelse nedgravet trækrør og udlagt el, så dette blev lavet ordentligt. Der blev trukket el til belysning til vores 3 affaldsøer, opsat 2 spots for enden af hver blok v/ opgang 14 og 15. Den udendørs belysning i form af lygtepælene på vores arealer, blev frakoblet fra Fredensborg Kommunes el-net, der blev udført gravearbejde fra Nexel (Cerius & Radius) nede ved NESA-skuret v/ opgang 1. Projektet forløb ganske godt og kostede i alt 2.475.106 kr., hvilket betød at selve asfalteringen kostede ca. 500.000 kr. under budgettet.

I uge 38 havde vi "Varmeuge", hvilket er planlagt allerede igen til september for 2026. Grundet alderen på vores bygninger, den store forskel på nye og gamle radiatorer med/uden nye termostater, ventilerne op til varmestregene for hver enkelt opgang og flere andre ting, kan vi opleve problemer med varmen hos enkelte beboere. Derfor beder vi alle beboere om at få afprøvet deres egne radiatorer, inden at vinteren med de kolde dage, rigtigt sætter ind. I

"Varmeugen" vil personale, bestyrelse, Rosendal ApS, VVS-folk og en "ventil-specialist" stå til rådighed, for at få løst flest mulige problemer inden fyringssæsonen rigtigt sætter ind.

Helseafdelingen blev åbnet igen i efteråret 2025. Der er blevet lavet et nyt ordensreglement for Helseafdelingen. Beboere der gentagne gange ikke overholder ordensreglementet eller bevidst overtræder dette, vil få karantæne. Denne kan være af længere varighed.

WOK'en blev åbnet igen i efteråret 2025. Der er blevet lavet et nyt ordensreglement for WOK'en. Beboere der gentagne gange ikke overholder ordensreglementet eller bevidst overtræder dette, vil få karantæne. Denne kan være af længere varighed.

Administration og økonomi:

Økonomisk set har 2025 været et år med flere tiltrængte projekter her i ejerforeningen, hvor der planlagt er blevet trukket store beløb på vores likviditet. På balancen (likviditeten) har der været et underskud på kr. 1.508.893,- hvilket kan tilskrives "Asfaltprojektet".

Takket været vores administrator og personale, - har vi her i ejerforeningen kunne holde udgifterne på den løbende drift nede. Det betyder, at vi kommer ud af året 2025 med et overskud på 553.883 kr. mod et budgetteret overskud på 70.907 kr.

Bestyrelsen indstiller til, at kr. 500.000,- overføres til større projektarbejder for 2026 og at den resterende del på 53.883 kr. overføres til driften i 2026.

Restancerne er over de seneste år kommet så langt ned, som det kan forventes af en forening i vores størrelse. Administrator har i 2025 fortsat arbejdet med få disse udeståender yderligt minimeret, - og resultatet heraf kan ses i regnskabet. Der skal rettes en stor tak til vores administrator for dette arbejde.

Der har været et par nye forsikringsager i 2025/2026, - dog er disse ikke i den samme størrelsesorden, som dem vi har haft i de tidligere år.

Omkring regnskabet, så fastholder bestyrelsen praksis fra de seneste år. Altså bliver udgifterne for 2025 og 2024 opstillet, samtidig med at vi opstiller budgettet for 2026 til vedtagelse og viser et forventet budget for 2027. Dette skulle gerne give nuværende og fremtidige nye ejere en ide om, hvorledes økonomien i ejerforeningen ser ud fremadrettet.

E/F Blåbærhaven har fået opsparet 4.741.760 kr. i vores grundfond ved indgangen af 2026, denne opsparing ønsker bestyrelsen at kunne have stående, hvis der skulle komme større uforudsete udgifter, som eventuelt kunne være akutte opstået problemer med vores kloakering, sikring/tætning af vores bygningers fundament pga. den øgede regnmængde/klimaforandringer. Hvis vi (ejerforeningen) låner penge af vores grundfond til større planlagte driftsprojekter, så skal disse penge betales tilbage til grundfonden, hvilket dog vil være billigere end et banklån. Ejerforeningen har ikke en større opsparet formue, som ville kunne bruges til at få gennemført flere nødvendige projekter, hvorfor gennemførelsen af disse projekter må tages løbende, efterhånden som økonomien tillader dette.

Regnskabet vil ikke indeholde en specifikation af saldiene for de enkelte klubber (Solklub og WOK). Disse indeståender tilhører de enkelte klubber og ikke ejerforeningen, hvorfor dette ikke bliver udspecificeret i ejerforeningens regnskab.

Personale:

Foreningens faste servicepersonale består af tre fastansatte (Michael, Søren & Jens), da denne bemanning er vurderet til at være passende for den daglige vedligeholdelse af vores bygninger og arealer. Indimellem har bestyrelsen haft fat i Hesselrød Gartneren, - som dog

primært har været hyret til projekter, eksempelvis beskæring af træer eller beplantning af nye træer og buske på de grønne arealer mellem blokkene. Hækkeklipping og lignende bliver udført af vores personale, i de tilfælde, hvor de vil have den faglige kompetence og ikke mindst have de rigtige arbejdsredskaber. Nogle arbejdsopgaver vil nemlig ofte kræve specialudstyr.

Vores personale er fortsat meget bevidst omkring de løbende omkostninger. Igen i år har de sparet foreningen for udgifter, dels ved at være efter vores leverandører, og dels ved blandt andet selv at håndtere diverse murerarbejder, brolægger- og malerarbejder.

Affaldssortering:

Fredensborg Kommune kræver at Ejerforeningen Blåbærhaven (og andre boligforeninger og grundejerforeninger i øvrigt), sorterer affaldet i flere forskellige fraktioner. Der er blevet delt information ud til alle beboerne om den nye affaldsordning, og samtidigt er der sat opslag op i alle opgange med mere. Den udvidede affaldssortering er for at opnå den bedst mulige udnyttelse af vores affald til genbrug. Fredensborg Kommune/Forsyning opkræver gebyrer for affald, som ikke er blevet sorteret korrekt. Fredensborg Forsyning kontrollerer affaldet hentet hos de forskellige bolig-/grundejerforeninger og pålægger derefter gebyrer for affald, som ikke er blevet sorteret korrekt. Så når der smides restaffald ned i madaffald, restaffald ned i papcontainerne, sække med tøj/flasker ned i plastcontainerne og lign., så vil E/F Blåbærhaven kunne få påført ekstra gebyrer, for omkostningerne for håndteringen af vores affald. Vi forsøger altid først med en dialog/information med beboerne, så herefter skriftlige advarsler og hvis enkelte beboere bevidst modarbejder den nye affaldssortering, vil bestyrelsen (i de tilfælde, hvor det er muligt) sende omkostningerne tilbage til de beboere, som bevidst modarbejder denne nye affaldssortering.

For hver ende af parkeringspladsen ud for den lange blok, står der opstillet containere til hhv. glas/flasker, papir/aviser, pap, alm. husholdningsplast og metal. Disse containere findes dertil nede bag ved vores containergård, det vil sige for enden af den korte parkeringsplads.

Personalet må desværre køre på Genbrugspladsen 1-2 gange om ugen, med ekstra pap, - fordi beboere ikke har slået deres papkasser sammen, så der kan være mere pap presset sammen i papcontainerne. Smides pappet blot på jorden, flyver det i blæsevejr ned på græsarealet til Byengen/Nordengen, - hvorfor der må bruges unødvendigt meget tid på oprydning.

Desværre ser vi en stigende tendens til, at enkelte beboere sætter deres storskrald ned ved vores affaldsøer, hvilket absolut ikke er tilladt. Storskrald skal sættes over i vores containergård, alternativt kan man selv køre dette over til Genbrugspladsen. For de tilfælde, hvor personalet må rydde op efter beboerne og hvor vi har dokumentation for dette, vil den enkelte beboer blive tilskrevet et passende opgavegebyr for personalets brug af tid på oprydningen. Beboere der sætter renoveringsaffald over i vores containergård, hvilket ikke er tilladt, får sædvanligvis en frist på 1-2 dage til selv at få ryddet op efter sig selv. Sker dette ikke, vil der blive rekvireret en vognmand på beboerens regning.

Lad dette være en opfordring til, at vi alle får sorteret genbrugsaffaldet og storaffaldet bedre og ligeledes hjælper andre beboere. Hvis man er i tvivl, så hjælper personalet gerne med en vejledning og rundvisning.

Kommende projekter og aktiviteter:

Her i 2026 vil det primære projekt være vedligeholdelse af vores "nøgle/brik-system", da dette har en del år på bagen, ikke fungerer optimalt og samtidigt har indflydelse på alle beboernes adgang til kældrene, vaskerierne, WOK'en og Helseafdelingen. Vores IT-system, videosystem og servere skal ligeledes opdateres.

De gamle jernbanesveller nede på det grønne område ved legepladsen skal udskiftes. Dette projekt er planlagt her til efteråret 2026, hvor det overvejes at forsøge med en "arbejdsweekend" for interesserede beboere. Håbet er, at vi derved kan få nedbragt nogle af omkostningerne, samt at vi samtidigt kan få en hyggelig weekend. Bestyrelsen har tidligere kigget på en løsning, så dette område igen vil fremstå pænt og nydeligt.

Der vil i 2026 ligeledes være et stort fokus på overholdelse af vores vedtagne husorden, dels hvad angår støj og larm, men ligeledes oprydning og affaldssortering. Bestyrelsen vil løbende igennem året kontakte de beboere, som desværre ikke får ryddet deres sko, kælke, pap og lignende op ude i opgangen. Bestyrelsen arbejder ligeledes på en opdatering af vores nuværende husorden.

Sommeren over og specielt til efteråret, vil der være en oprydning nede i vores sikringsrum under den korte blok. Beboere der har ting og møbler opbevaret hernede, bedes derfor være opmærksomme på dette.

Der arbejdes på en større opdatering af vores nuværende vedtægter, så disse kan opdateres og eventuelt kan åbne op for, at ejerne delvist kan foretage visse forbedringer af lejlighederne, som ejerforeningen hidtil har haft ansvaret for. Vedtægtsændringer skal godkendes af ejerne på 1-2 generalforsamlinger. Bestyrelsen kigger også ind i niveauet for fællesudgifterne, samt prisudviklingen for lejlighederne, sammenlignet med de tilsvarende omkringliggende bebyggelser, for at få sikret den bedst mulige udvikling for E/F Blåbærhaven i fremtiden.

Ejerforeningen vil fortsætte det gode samarbejde, som vi har med de omkringliggende bebyggelser, dog er mulig deltagelse i en fælles Sankt Hans og Musikfestival Engen, ikke blevet besluttet endnu. Hvis muligt, vil der også blive arrangeret en fælles "affaldsdag", hvor der kan blive ryddet op på stisystemerne omkring Blåbærhaven, Mellemengen og Byengen/Nordengen.

Til foråret 2027 vil "VVS-projektet" som tidligere nævnt, fortsætte med opgang 16, da denne tidligere har været gennem registrering af lejlighederne, indhentning af tilbud, etc.

Afrunding:

Både husorden og vedtægter kan findes opdateret på Blåbærhavens hjemmeside www.blaabaerhaven.dk. Den opdaterede og reviderede husorden forefindes i en dansk, engelsk og tyrkisk version. Alle vores beboere har nu en reel mulighed for at kunne læse og sætte sig ind i vores husorden, samt ikke mindst at overholde den.

Ligesom sidste år skal der fra bestyrelsens side lyde en stor tak til personalet for godt og veludført arbejde. Der skal også lyde en stor tak for bidrag, forslag, gode idéer og andre henvendelser fra vores beboere. Bestyrelsen sætter pris på dette.

Bestyrelsen
26. marts 2026

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN



Godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den / 2026

dirigent

**REGNSKAB 2025
BUDGET 2026/27**



INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	Side	2
Administratorerklæring og bestyrelsespåtegning	Side	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	Side	4-5
Anvendt regnskabspraksis	Side	6-7
Resultatopgørelse med specifikationer	Side	8-12
Balance	Side	13-14



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Blåbærhaven Blåbærhaven 14 2980 Kokkedal CVR-nr. 49 14 56 10
Bestyrelse	Rene B. Jakobsen, formand Ilknur Bozkurt, næstformand Jakob Pedersen Klaus W. Rasmussen Claus Christiansen
Administration	Grethe Hervard Stumpedysselvej 24 2970 Hørsholm
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm

BESTYRELSENS PÅTEGNING

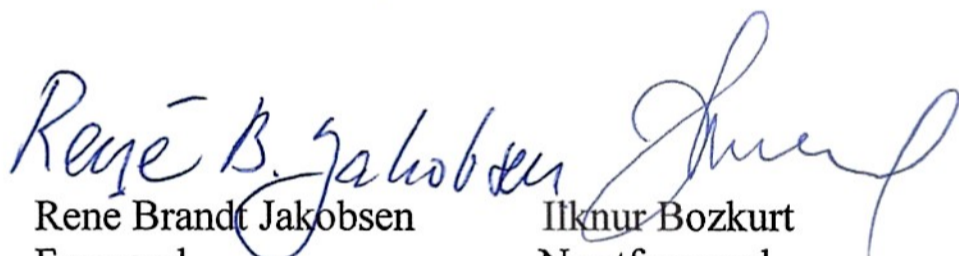
Bestyrelsen har aflagt årsregnskab for 2025. Årsregnskabet er behandlet og vedtaget dags dato.

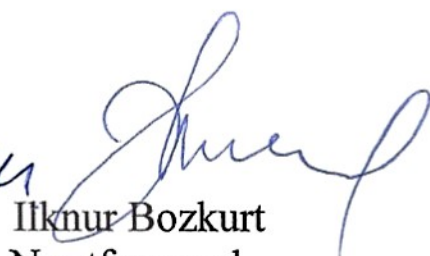
Årsregnskabet er aflagt efter gældende regnskabslovgivning og danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn forsvarlige.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat.


Det foreliggende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Kokkedal, den 10/2 2026


Rene Brandt Jakobsen
Formand


Ilknur Bozkurt
Næstformand


Jakob Pedersen
Bestyrelsesmedlem


Klaus Walter Rasmussen
Bestyrelsesmedlem


Claus Christiansen
Bestyrelsesmedlem


Grethe Hervard
Administrator

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Ejerforeningen Blåbærhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Blåbærhaven for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de ændringer og tilpasninger, som anses for hensigtsmæssige og passende under hensyntagen til ejerforeningens aktiviteter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med ejerforeningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2025, 2026 og 2027. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens 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 grundejerforeningens 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 ejerforeningen 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.

Hørsholm, den 10. februar 2026

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13

Michel Hansen
statsautoriseret revisor
mne31406

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten 2025 for Ejerforeningen Blåbærhaven er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de ændringer, der følger af foreningens særlige struktur efter følgende regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. I lighed med tidligere år er sammenligningstal for sidste år ikke tilføjet i resultatopgørelsen, men i stedet har bestyrelsen valgt at tilføje budgettal for de næste 2 år.

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger samt renter.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter udgør årets periodiserede opkrævninger, øvrige indtægter samt tilskrevne renter m.v. Omkostninger er periodiseret og udgiftsført, således at resultatopgørelsen alene viser de omkostninger, der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ladestandere er opført til kostpriser med fradrag af årlige overskud som tilfalder ejerforeningen ved brug af ladestandere.

Beholdning af ventilatorer og hoveddøre der er indkøbt med henblik på senere udskiftninger, er opført til indkøbspriser.

Ejerforeningens maskinpark der er opført til kostpriser med fradrag af årlige afskrivninger. Maskinparken afskrives over 5-8 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til pålydende værdi med fradrag af afskrivninger og hensættelser til imødegåelse af eventuelle tab ud fra en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Indestående i banker udgør likvide beholdninger

Egenkapital og hensættelser

Egenkapitalen består af positivt akkumulerede overført drift fra tidligere år og indeværende års resultat.

Der hensættes som opsparing til kommende års projekter der er opdelt til større vedligeholdelse og til en grundfond. Indbetaling som opsparing til projekterne opkræves særskilt af ejerforeningens medlemmer. Årets udgifter der kan øremærkes til de opsparede projekter, fragår de opsparede midler.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

BUDGET GRUNDFOND

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Grundfond primo	-611.840	-1.128.080	-1.644.320	-2.160.560	-2.676.800	-3.193.040	-3.709.280	-4.225.520	-4.741.760	-5.258.000
Indkommet i året	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240
Renter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	-1.128.080	-1.644.320	-2.160.560	-2.676.800	-3.193.040	-3.709.280	-4.225.520	-4.741.760	-5.258.000	-5.774.240

Udgifter

Udlån til vedligeholdelse

Udgifter i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grundfond ultimo	-1.128.080	-1.644.320	-2.160.560	-2.676.800	-3.193.040	-3.709.280	-4.225.520	-4.741.760	-5.258.000	-5.774.240

BUDGET GRUNDFOND

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Grundfond primo	-5.774.240	-5.790.480	-5.806.720	-5.822.960	-5.837.169	-5.851.377	-6.365.584	-6.881.824	-7.398.064	-6.414.304
Indkommet i året	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240
Renter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	-6.290.480	-6.306.720	-6.322.960	-6.337.169	-6.351.377	-6.365.584	-6.881.824	-7.398.064	-7.914.304	-6.930.544

Udgifter

Udlån til vedligeholdelse

Udgifter i alt	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	0	0	1.500.000	1.500.000
Grundfond ultimo	-5.790.480	-5.806.720	-5.822.960	-5.837.169	-5.851.377	-6.365.584	-6.881.824	-7.398.064	-6.414.304	-5.430.544

BESTYRELSESFORSLAG TIL EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVENS GENERALFORSAMLING den 13. april 2026

Forslag om indgåelse af aftale med parkeringsselskab

Baggrund: Bestyrelsen foreslår at indgå en aftale med DinParkering om håndtering af parkering i Blåbærhaven. Formålet er at sikre, at kun beboere, håndværkere og gæster med lovligt ærinde benytter foreningens parkeringspladser, samt at opretholde orden og sikkerhed på parkeringsarealerne.

Forslag: Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af følgende parkeringsordning med DinParkering:

Beboere: • Alle beboere skal registrere deres bil(er) én gang hos DinParkering via mail eller lignende • Beboere kan alene modtage en bøde ved parkering på det gule kryds samt ved de gule afmærkninger (f.eks. ved indkørsel i nummer 1 langs hækken ved parkeringsreglerskiltet) eller ved manglende registrering i Blåbærhaven

Gæster: • 1 times fri parkering for alle gæster i Blåbærhaven med anvendelse af p-skive • Gæsteskilt eller registrering i app skal være foretaget inden udløbet af den første time, såfremt gæsten parkerer længere end 1 time

Administration: • Bestyrelsen bemyndiges til at slette bøder inden for 12 dage, såfremt det skønnes berettiget (f.eks. ved nyligt køb af bil hvor registrering endnu ikke er foretaget)

Økonomi: • Ordningen er gratis for foreningen • Der er ingen opsigelsesfrist, hvilket giver mulighed for at afprøve ordningen og opsige aftalen til enhver tid

Begrundelse: Denne ordning vil sikre en bedre kontrol med parkeringen, forbedre tilgængeligheden for beboere og gæster, samt bidrage til øget tryghed og orden i foreningens område. Den fleksible løsning med gratis oprettelse og ingen bindingsperiode gør det muligt at evaluere ordningens effekt uden økonomisk risiko.

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN

Det skal understreges, at fuldmagtsgiver skal udfylde både eget navn og modtagers navn samt sætte underskriften, hvis ikke dette er tilfældet vil fuldmagten blive betragtet som værende ugyldig.

Fuldmagt vedr. ordinærgeneralforsamling i Ejerforeningen Blåbærhaven den 21. april 2026

Undertegnede ejer af ejerlejlighed nr. _____

Navn: _____

Adresse: Blåbærhaven _____, 2980 Kokkedal

Giver hermed fuldmagt til : _____

Adresse: _____

Til at repræsentere mig/os og afgive stemme på ejerforeningens ordinære generalforsamling onsdag den 21. april 2026

Kokkedal, den _____ 2026 Fordel.tal: _____

Underskrift af fuldmagts giver

I fald der skrives forkert på fuldmagten, så brug ikke rette blæk eller overstregninger, rekvirer en ny fuldmagt hos administrator eller hos servicemedarbejderne på kontoret.

**Bemærk: Fuldmagt kan udstedes til bestyrelsen eller til en enkelt person
En person kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter.**