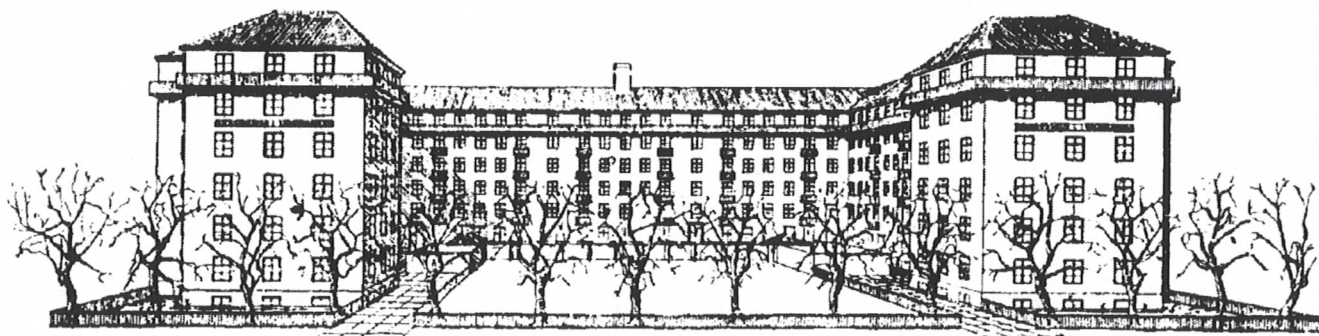


SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB

SAMRÅDETS BOLIGFOND

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 - Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12
www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk



Bestyrelsens beretning for 2025

Aktivitet:

Samrådets Boligselskab har i henhold til vedtægterne til formål at opføre, erhverve og drive ejendomme med henblik på at udleje boliger til selskabets medlemmer, til enker og enkemænd efter medlemmer samt til børn af denne personkreds. Udlejningen finder sted efter regler, der med udgangspunkt i vedtægternes bestemmelser er fastsat af bestyrelsen.

Selskabet ejer pr. udgangen af 2025 7 ejendomme med i alt 287 boliglejemål, der fordeler sig således:

Ejendom nr. 101 Vinkelager 58-68	46
Ejendom nr. 102 Amagerfælledvej 18-30	84
Ejendom nr. 105 Frøbels Allé 2-6, Ewaldsensvej 4-6	50
Ejendom nr. 106 Dalgas Boulevard 81-85, Ewaldsensvej 2	40
Ejendom nr. 109 Møkkavej 15	23
Ejendom nr. 110 Kirkevej 9 C-S	14
Ejendom nr. 112 Ulrikkenborg Plads/Allé, Engelsborgvej	30
I alt	287

Boligarealet for samtlige ejendomme udgør i alt 24.347 m².

Erhvervslejemålet i 101 er fraflyttet, og der er søgt om omdannelse til 2 beboelseslejemål.

Endvidere udlejede selskabet i 2025 et erhvervslejemål i ejendom 112, som er fraflyttet i 2026.

Ejendommen på Kirkevej indeholder i alt 17 lejligheder, hvoraf de 14 ejes af Samrådets Boligselskab og 2 ejes af Dronning Louises Stiftelse.

Økonomisk udvikling:

Driften i 2025 har udviklet sig inden for rammerne af det forventede. Årets resultat er et underskud på t.kr. 28.052 efter skat, hvilket skyldes værdiregulering på investeringsejendomme med t.kr. -44.399. Årets resultat t.kr. 8.194 for selve udlejningsdelen anses som tilfredsstillende.

I 2024 udviste regnskabet et overskud før skat på t.kr. 40.549 og et overskud efter skat på t.kr. 31.787.

Selskabets egenkapital udgør kr. 343.947.290 pr. 31.12.2025 mod kr. 371.999.099 pr. 31.12.2024.

Pr. 31.12.2025 var saldoen på selskabets bankkonto i Nykredit kr. 8.335.435 mod kr. 4.700.284 pr. 31.12.2024.

Bestyrelsen besluttede med virkning fra 2001, at kr. 2.500 af indmeldelsesgebyret skulle henlægges til fremtidig ejendomsanskaffelse. Denne beslutning er videreført i 2025, hvor indmeldelsesgebyret fortsat udgør kr. 5.000. Byggefondens saldo udgør ved årets udgang kr. 412.500 mod kr. 252.500 pr. 31.12.2024.

Administrationen:

Personalet er uændret i administrationen og på ejendommene.

Ejendommene:

a) Vedligeholdelse

Vedligeholdelsen af selskabets ejendomme i 2025 har fortsat omfattet udskiftning af stigestreng og faldstammer samt øvrige VVS arbejder, og posten er den største på hovedparten af ejendommene. På Vinkelager og Mokkavej er der brugt lidt mere end budgetteret, mens det modsatte er tilfældet på de øvrige ejendomme.

Generelt er selskabets ejendomme i en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand, hvilket som minimum tilstræbes fastholdt. Ulrikkenborg har efterhånden indhentet det vedligeholdelsesmæssige efterslæb indenhus og nu venter udenomsarealerne.

b) Forbedringer

Der er lavet individuelle forbedringsarbejder i 7 tilfælde omhandlende køkken, bad og el. 4 af forbedringerne er betalt af lejeren med en 10 års aftale, jf. LL § 145.

Der vil løbende blive foretaget brandsikring i henhold til indhentede synsrapporter.

c) Større forbedringsprojekter:

Der forestår både på Vinkelager og Ulrikkenborg Plads konvertering af erhvervslejemål til beboelse. Desuden ønsker beboerne på Vinkelager nye og større altaner på sydsiden og et stort lejemål ønskes opdelt i 2 på Ulrikkenborg Plads, så snart der foreligger godkendelser fra de respektive kommuner.

d) Eventuelle fremtidige større arbejder

Indenfor de kommende års tid forventes de sidste større udskiftninger af gamle stigestreng og faldstammer at være overstået, bortset fra Ulrikkenborg.

På Vinkelager forventes det tidligere erhvervslejemål omdannet til 2 beboelseslejemål.

På Amagerfælledvej forventes asfaltarbejder igangsat i løbet af sommeren 2026.

Det samme gør sig gældende på Ulrikkenborg, hvor haveanlægget også vil blive forskønnet. Derudover forventes det tidligere erhvervslejemål også her omdannet til 2 beboelseslejemål, og om en år-række venter en tagreparation.

På Dalgas Boulevard afventer udskiftning af vinduer og døre samt facadereparation.

SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB

På Kirkevej afventer maling af resterende vinduer og døre, etablering af brusetermostater, udskiftning af ventilationsanlæg og indenfor de kommende år en udskiftning af taget.

De udarbejdede 10 års prognoser viser en samlet fornuftig økonomi på ejendommene.

I forbindelse med udskiftning og reovering af større anlæg, herunder varmeanlæg og elforsyning bestræber Samrådets Boligselskab sig på at have øje for den grønne omstilling. Således skiftes der løbende til LED pærer og med automatik, så der kun tændes, hvor der er aktivitet på fællesarealer.

Ved en lejers overtagelse af en lejlighed udleveres klimakort, så beboeren kan være opmærksom på, at lejemålet holdes tilpas ventileret og varmt, så skimmeldannelse undgås. På udsatte områder opsættes fugtmålere.

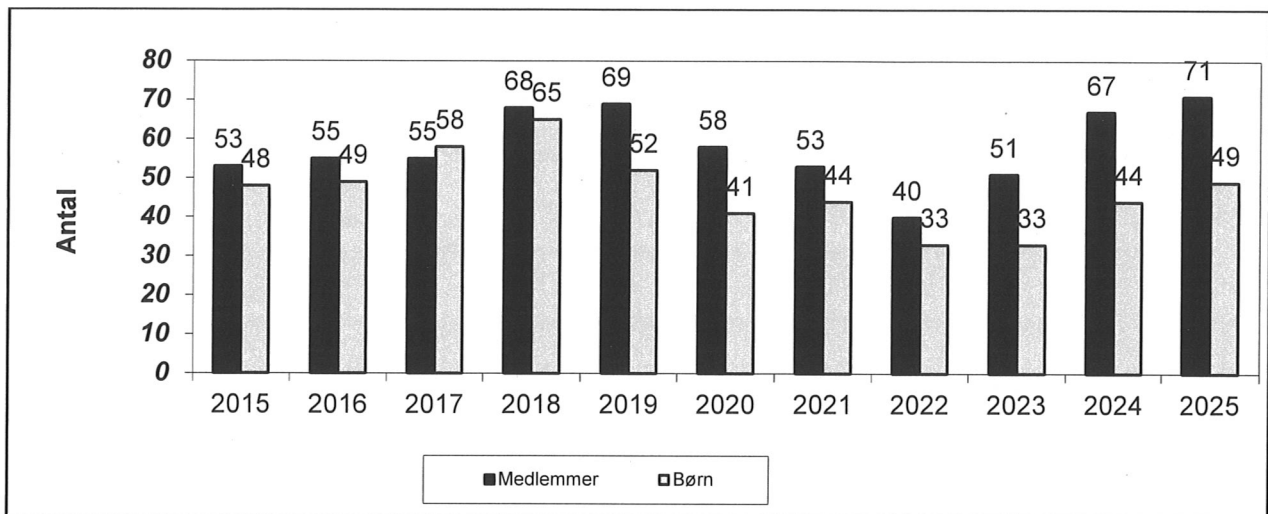
Medlemmer:

Medlemstilgangen i 2025 blev på 64 nye medlemmer mod 61 i 2024.

Nedenstående opgørelse viser medlemstilgangen i 2024 og 2025 opdelt efter henholdsvis organisationsmæssig tilknytning og geografi:

<u>Organisationsopdelt</u>	<u>Antal 2024</u>	<u>Antal 2025</u>
Den danske Præsteforening (DdP)	23	26
Hovedorganisationen af Officerer (HOD)	24	15
Danmarks Jurist- og Økonomforbund (DJØF)	7	7
Gymnasieskolernes Lærerforening (GL)	1	3
Dansk Magisterforening (DM)	4	7
Jordbrugsakademikerne (JA)	0	0
Dansk Psykolog Forening (DP)	0	0
Andre organisationer	2	6
<u>Medlemstilgang i alt</u>	<u>61</u>	<u>64</u>

<u>Geografisk</u>	<u>Postnr.</u>	<u>Antal 2024</u>	<u>Antal 2025</u>
Sjælland, Lolland-Falster, Bornholm	0800-4990	51	53
Fyn, Langeland	5000-5985	4	0
Jylland	6000-9990	4	7
Udlandet		2	4
<u>I alt</u>		<u>61</u>	<u>64</u>

Modtagne ansøgninger om lejlighed 2015-2025**Udlejninger:**

Der har i årets løb i alt været 20 udlejninger af lejligheder.
I 2024 blev der udlejet 30 lejligheder.

Udlejningerne har i 2025 omfattet følgende lejlighedstyper:

1-2	værelser	8	stk.
2½-3	-	5	-
3½-4½	-	7	-
Erhverv		0	-
I alt		20	stk.

Fordelingen af lejligheder:

Fordelingen af lejligheder efter **organisationsmæssig tilknytning m.v.** de seneste 3 år:

	2023	2024	2025
Medlemmer			
Den danske Præsteforening (DdP)	97	102	104
Hovedorganisationen af Officerer (HOD)	59	57	57
Danmarks Jurist- og Økonomforbund (DJØF)	12	13	14
Gymnasieskolernes Lærerforening (GL)	7	8	9
Jordbrugsakademikerne (JA)	1	1	1
Andre organisationer	33	30	31
Medlemmer i alt	209	211	217
Medlemmers børn og børnebørn i alt	24	24	22
Ikke medlemmer i alt	53	53	48
Total	286	286	287

Fordelingen af udlejede lejligheder i de enkelte ejendomme efter organisationsmæssig tilknytning m.v. pr. 31.12.2025:

Ejendom nr. *)	DdP	HOD	DJØF	GL	Andre	Medlemmer i alt	Ikke medlemmer	Børn/ børnebørn	Total ejd.
101	20	10	3	1	6	40	0	6	46
102	44	15	3	7	10	79	3	2	84
105	13	14	5	1	10	43	2	5	50
106	21	10	3	0	3	37	3	0	40
109	2	3	0	0	1	6	15	2	23
110	3	3	0	0	2	8	5	1	14
112	1	3	0	0	0	4	20	6	30
Total SBS	104	58	14	9	32	217	48	22	287

*) Se side 1 vedr. beliggenhed

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Bestyrelse og personale:

Rektor Kirsten Danving, formand
 Funktionsleder Dennis Enghave, næstformand
 Sognepræst Per Bucholdt Andreasen
 Politidirektør Jørgen Meyer
 Generalmajor Gunner Arpe Nielsen

Rektor Kirsten Danving er tillige bestyrelsesformand og Dennis Enghave næstformand i Dronning Louises Stiftelse og i E/F Hyldehaven.

Selskabets **administration**, der er fælles med Dronning Louises Stiftelse, havde i beretningsårets løb følgende sammensætning:

Trine Degenkolv Andersen, administrator
 Jette Nielsen, administrationsmedarbejder
 Kim Rasmussen, inspektør

Ejendommene varetages i det daglige af:

Allan Andersen – Vinkelager
 Peter Johansen – Amagerfælledvej og Kirkevej
 Brian Nielsen – Frederiksberg
 Kim Rasmussen – Møkkavej
 Jan Djerberg – Ulrikkenborg Plads m.fl.

Brønshøj, den 6. maj 2026

For bestyrelsen

Kirsten Danving
 Bestyrelsesformand