

Andelsboligforeningen "Boparken"

**Årsrapport for tiden 1/3 2025 - 28/2 2026
Likviditetsoversigt pr. 1. marts 2026**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
 Påtegninger	
Administrator og bestyrelse	3 - 4
Den uafhængige revisor	5 - 7
 Årsrapport for tiden 1. marts 2025 - 28. februar 2026	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapital	13
Noter til resultatopgørelse	14 - 17
Noter til balance	19 - 19
5 års hovedtal i sammendrag	20
Beregning af andelenes værdi	21 - 22
Nøgletalsskema	23 - 25
Likviditetsoversigt ultimo	26



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen "Boparken"

Beliggende

Sporemagervej 2 - 16, Sadelmagervej 2 - 16 og Buntmagervej 2 - 16
2400 København NV
CVR-nr. 10 50 75 10

Bestyrelse

Martin Kyhn-Johansen
Christian Ørnø Lancaster
Esben Opstrup Hansen
Anneli Wong Sørensen
Jesper Nielsen

Administration

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Gammel Kongevej 1, 4.tv.
1610 København V

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2025/26 for Andelsboligforeningen "Boparken".

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsregnskabet anførte.
- Oplysningerne til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.



Administrator- og bestyrelsespåtegning - fortsat

- Foreningen har pr. regnskabsdatoen ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter.
- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2026/27.
- Vi kan bekræfte, at der ikke er politisk eksponerede personer (PEP) efter nærtstående og/eller nære samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet andelsboligforeningen.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. maj 2026

Administratorer:

Tine Munch

Bestyrelse:

Martin Kyhn-Johansen

Christian Ørnø Lancaster

Esben Opstrup Hansen

Anneli Wong Sørensen

Jesper Nielsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Boparken"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Boparken" for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis og likviditetsoversigt. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. marts 2025 - 28. februar 2026 medtaget de af foreningens bestyrelse og administrator godkendte resultatbudgetter for 2025/26 og 2026/27. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet - fortsat

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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 foreningens og administrators 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.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens 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 foreningen 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

København, den 21. maj 2026

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 8923



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2025/26 for Andelsboligforeningen "Boparken" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningen) § 6, stk. 5.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom er optaget til dagsværdi/valuarvurdering af 12. februar 2026.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

NØGLETAL

De på side 23 - 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

**Resultatoppgørelse for tiden 1. marts 2025 - 28. februar 2026**

Noter	Realiseret 2025/26	Ikke revideret budget 2025/26	Ikke revideret budget 2026/27	Realiseret 2024/25
1 Medlemmer	7.669.006	7.667.300	7.897.700	7.617.637
2 Diverse indtægter	74.906	90.000	70.000	95.919
Indtægter i alt	<u>7.743.912</u>	<u>7.757.300</u>	<u>7.967.700</u>	<u>7.713.556</u>
3 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	2.909.570	2.780.000	3.025.000	2.540.138
4 Renholdelse m.v.	818.826	821.000	838.000	763.221
5 Vedligeholdelse løbende	376.959	850.000	850.000	323.858
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.	1.303.215	2.000.000	650.000	714.008
7 Fibernet	0	15.000	0	41.159
8 Administration m.v.	569.670	552.700	588.700	526.579
9 Foreningsudgifter	237.650	238.000	98.500	48.940
10 Andre udgifter	135.507	50.000	50.000	18.625
Udgifter i alt	<u>6.351.397</u>	<u>7.306.700</u>	<u>6.100.200</u>	<u>4.976.528</u>
Resultat før renter	<u>1.392.515</u>	<u>450.600</u>	<u>1.867.500</u>	<u>2.737.028</u>
11 Finansielle indtægter	9.202	25.000	5.000	26.902
12 Prioritetsrenter	- 718.562	- 718.600	- 695.000	- 741.118
12 Andre renteudgifter	- 3.985	0	0	0
12 Kurstab og øvrige låneomkostninger	0	0	0	0
Finansielle poster, netto ..	<u>- 713.345</u>	<u>- 693.600</u>	<u>- 690.000</u>	<u>- 714.216</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>679.170</u>	<u>- 243.000</u>	<u>1.177.500</u>	<u>2.022.812</u>
Forslag til resultatdisponering/ Likviditetsresultat				
Anvendt hensættelse til ekstra- ordinær vedligeholdelse	0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	1.370.898	1.370.900	1.388.200	1.353.798
Overført restandel af årets resultat	- 691.728	- 1.613.900	- 210.700	669.014
DISPONERET I ALT	<u>679.170</u>	<u>- 243.000</u>	<u>1.177.500</u>	<u>2.022.812</u>

**Balance pr. 28. februar 2026****AKTIVER**

Noter	<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
13 Ejendommen, matr.nr. 1104, Utterslev m.fl.	<u>341.600.000</u>	<u>340.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>341.600.000</u>	<u>340.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>341.600.000</u>	<u>340.100.000</u>
Restance boligafgift m.v.	2.750	26.069
14 Varmeregnskab 2025/26 igangværende	161.373	88.195
15 Andre tilgodehavender	76.675	1.141.878
16 Forudbetalte omkostninger	<u>477.709</u>	<u>471.648</u>
Tilgodehavender	<u>718.507</u>	<u>1.727.790</u>
17 Likvide beholdninger	<u>4.197.918</u>	<u>4.818.299</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>4.916.425</u>	<u>6.546.089</u>
AKTIVER I ALT	<u>346.516.425</u>	<u>346.646.089</u>

**Balance pr. 28. februar 2026****PASSIVER**

Noter	<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
Egenkapital excl. reservation og hensættelser		
Andelskapital	70.078	70.078
Reservefond	42.271.488	40.900.590
Regulering af ejendom til ejendomsværdi	208.767.384	207.267.384
Overført resultat m.v.	- 23.681.543	- 22.989.815
Egenkapital excl. reservation og hensættelser	<u>227.427.407</u>	<u>225.248.237</u>
Reservation og hensættelser		
Hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	74.575.302	74.575.302
Hensat til ekstraordinært renoveringsprojekt	0	0
Reservation og hensættelser i alt	<u>74.575.302</u>	<u>74.575.302</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>302.002.709</u>	<u>299.823.539</u>
18 Langfristet del af prioritetsgæld	<u>40.068.441</u>	<u>41.456.655</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	<u>40.068.441</u>	<u>41.456.655</u>
18 Kortfristet del af prioritetsgæld	1.388.214	1.370.898
Mellemregning med administrator	73.384	68.401
Forudbetalt løbende boligafgift	22.028	25.246
Fraflytterafregninger	1.008.755	2.145.538
Afsat til revision incl. nøgletalsskema	56.750	53.800
19 Kreditorer i øvrigt	662.333	478.105
Beregnete skyldige, ikke forfaldne prioritetsrenter	115.992	119.828
Forudbetalt boligafgift og deposita	<u>1.117.819</u>	<u>1.104.079</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>4.445.275</u>	<u>5.365.895</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>44.513.716</u>	<u>46.822.550</u>
PASSIVER I ALT	<u>346.516.425</u>	<u>346.646.089</u>
20 Sikkerhedsstillelse		

**Egenkapital pr. 28. februar 2026**

	<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
Andelskapital		
Saldo 1. marts 2025	70.078	70.078
Saldo 28. februar 2026	70.078	70.078
Reservefond		
Saldo 1. marts 2025	40.900.590	39.546.792
Henlagt prioritetsafdrag ifølge resultatdisponering	1.370.898	1.353.798
Saldo 28. februar 2026	42.271.488	40.900.590
Regulering af ejendom til ejendomsværdi		
Saldo 1. marts 2025	207.267.384	207.355.060
Opskrivning til valuarvurdering af 12/2 2026 / 17/2 2025	1.500.000	50.000
Overført til hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	0	- 137.676
Saldo 28. februar 2026	208.767.384	207.267.384
Overført resultat		
Saldo 1. marts 2025	- 22.989.815	- 23.658.829
Resultat ifølge resultatdisponering	- 691.728	669.014
Saldo 28. februar 2026	- 23.681.543	- 22.989.815
Egenkapital excl. reservation og hensættelser	<u>227.427.407</u>	<u>225.248.237</u>
Hensættelse til imødegåelse af fald i formuen		
Saldo 1. marts 2025	74.575.302	74.437.626
Hensat pr. 28. februar 2026	0	0
Overført fra reserveret til renoveringsprojekt	0	137.676
Saldo 28. februar 2026	74.575.302	74.575.302
Reserveret til renoveringsprojekt		
Saldo 1. marts 2025	0	0
Afholdte udgifter.....	0	0
Overført til hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	0	0
Saldo 28. februar 2026	0	0
Reservation og hensættelser i alt	<u>74.575.302</u>	<u>74.802.755</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>302.002.709</u>	<u>299.823.539</u>
..		

**Noter til resultatopgørelse for tiden 1. marts 2025 - 28. februar 2026**

	Realiseret 2025/26	Ikke revideret budget 2025/26	Ikke revideret budget 2026/27	Realiseret 2024/25
1 - Medlemmer				
Boligaft 7.581.756	7.581.756	7.581.800	7.581.800	7.532.272
Forslag til stigning, 3% -	-	-	227.400	
Stigning ikke opkrævet 0	0		0	- 135
Kælderrum 87.250	87.250	85.500	88.500	85.500
	7.669.006	7.667.300	7.897.700	7.617.637
2 - Diverse indtægter				
Ventelistegebyrer 66.250	66.250			51.225
Restancegebyrer m.v. - 894	- 894			628
Bonus Trykgruppen 1.060	1.060			1.000
Indgået sygedagpenge 2.549	2.549			0
Fraflyttede andelshavere 0	0			40.600
Indgået leje selskabslokaler 5.941	5.941			2.466
	74.906	90.000	70.000	95.919
3 - Skatter, afgifter og forsikringer m.v.				
Ejendomsskatter 1.290.557	1.290.557	1.280.000	1.370.000	1.218.947
Renovation m.v. 621.800	621.800	600.000	625.000	546.191
Rest affaldsgebyr 2024 65.692	65.692	-	-	0
Vandforbrug 523.482	523.482	510.000	610.000	441.937
Forsikringer 330.135	330.135	300.000	340.000	250.253
El.forbrug 77.904	77.904	90.000	80.000	82.810
	2.909.570	2.780.000	3.025.000	2.540.138
4 - Renholdelse m.v.				
Vicevært incl. afløsning 483.488	483.488	505.000	505.000	466.733
Lovpligtige sociale bidrag ... 4.554	4.554	7.000	6.000	5.708
(heri modregnet ATP kr. 891)				
Trappevask 240.905	240.905	244.000	251.000	233.938
Vinduespolering 48.100	48.100	45.000	51.000	48.360
Snerydning (vejsalt) 4.718	4.718	5.000	5.000	0
Kørsel af affald, renovationsgebyrer m.v. 4.100	4.100	5.000	5.000	3.324
Graffiti afrensning 20.312	20.312	0	0	0
Skadedyrsbekæmpelse 0	0	0	0	424
Anden renholdelse 12.649	12.649	10.000	15.000	4.734
	818.826	821.000	838.000	763.221

**Noter til resultatopgørelse for tiden 1. marts 2025 - 28. februar 2026**

	Realiseret 2025/26	Ikke revideret budget 2025/26	Ikke revideret budget 2026/27	Realiseret 2024/25
5 - Vedligeholdelse				
Forsikringssag, egen andel	12.981			0
Snedker/tømrer	10.049			15.346
Murer	4.396			25.405
Blikkenslager	68.962			63.917
El.installatør	10.655			62.542
Værktøj og løvsuger	35.130			8.607
Kloakarbejde	0			30.415
Gartner	0			29.791
Mursejlerkasser incl. opsætning og liftleje	13.307			0
Blomsterkasser, planter og muld	32.902			0
Gårdsplads og veje i øvrigt .	11.032			9.694
Skilte, nøgler, låse og dørlukkere	24.531			7.350
Service brandventilationsanlæg, røg- og varmealarmer	44.445			38.420
Inventar fælleslokale	52.711			0
Cykelværksted	10.654			0
Flytning og opbevaring	0			4.500
Asfaltering	0			6.876
Diverse materialer m.v.	45.204			20.995
	376.959	850.000	850.000	323.858
6 - Ekstraordinær vedligeholdelse				
Renoveringsprojekt vinduer, døre og facade incl. procesrente iflg. dom ...	888.747	900.000	0	367.148
Reparation og vedligeholdelse af opgange	414.468	1.100.000	650.000	346.860
	1.303.215	2.000.000	650.000	714.008
7- Fibernet				
Signallevering m.v.	0	350.300		264.810
Indbetalte bidrag	0	335.300		- 223.651
	0	15.000	0	41.159

**Noter til resultatopgørelse for tiden 1. marts 2025 - 28. februar 2026**

	Realiseret 2025/26	Ikke revideret budget 2025/26	Ikke revideret budget 2026/27	Realiseret 2024/25
8 - Administration m.v.				
Administrationshonorar	396.215	396.700	410.700	385.150
Varmeregnskabshonorar	69.438	61.000	75.000	58.669
Revision og regnskabsmæssig assistance (incl. rest 2024/25)	54.950	51.000	54.500	52.375
Revision og ajourføring af nøgletalsskema	4.250	4.000	4.500	3.800
Gebyrer ventelisteopkrævning (1/1 2024 - 28/2 2026)	15.333	-	9.000	0
Gebyrer Nets m.fl.	18.304	20.000	20.000	17.731
Kopiering, kontorartikler, porto, IT-udstyr og -bistand m.v.....	11.180	20.000	15.000	8.854
	569.670	552.700	588.700	526.579
9 - Foreningsudgifter				
Bestyrelseshonorar	0	0	0	- 23.398
Konsulenthonorar	152.500	150.000	??	0
Telefon	6.151	6.000	6.500	4.892
Telefon- og kontorholdstilskud	24.750	27.000	27.000	23.700
Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	21.754	15.000	25.000	12.778
Tilskud til fester	25.900	30.000	30.000	24.685
Blomster og gaver	6.595	10.000	10.000	6.283
	237.650	238.000	98.500	48.940
10 - Andre udgifter				
Valuarvurdering	15.625			15.625
Fraflyttede andelshavere	1.400			0
Legionella prøver	20.382			0
Gebyr Voldgiftsnævnet	0			3.000
Sagsomkostninger dom	45.500			0
Selvrisko egen advokat	5.000			0
Advokatsalær (fogedsag) ...	47.600			0
	135.507	50.000	50.000	18.625

**Noter til resultatopgørelse for tiden 1. marts 2025 - 28. februar 2026**

	Realiseret 2025/26	Ikke revideret budget 2025/26	Ikke revideret budget 2026/27	Realiseret 2024/25
11 - Finansielle indtægter				
Arbejdernes Landsbank	9.202	25.000	5.000	26.902
	9.202	25.000	5.000	26.902
12- Finansielle omkostninger				
Realkredit Danmark, fastforrentet lån til udløb: 1,2572% (fra 30/6 2021) ..	722.398			745.620
Regulering skyldige, ikke forfaldne prioritetsrenter	- 3.836			- 4.502
Prioritetsrenter i alt	718.562	718.600	695.000	741.118
Skattekonto	3.985	0	0	0
Andre renteudgifter i alt	3.985	0	0	0
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0	0
Finansielle omkostninger i alt	722.547	718.600	695.000	741.118

**Noter til balance pr. 28. februar 2026**

	<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
13 - Ejendommen, matr.nr. 1104, Utterslev m.fl.		
Valuarvurdering pr. 28/2 2025 (udført 17/2 2025)	340.100.000	340.050.000
Regulering til valuarvurdering pr. 12/2 2026	<u>1.500.000</u>	<u>50.000</u>
Valuarvurdering pr. 28/2 2026 (udført 12/2 2026)	<u>341.600.000</u>	<u>340.100.000</u>
Ejendomsvurdering 1/10 2020: kr. 147.000.000		
heraf grundværdi kr. 34.536.300.		
14 - Varmeregnskab igangværende		
Afholdte udgifter	1.127.598	1.018.613
A' conto indbetalt	<u>- 966.225</u>	<u>- 930.418</u>
	<u>161.373</u>	<u>88.195</u>
15 - Andre tilgodehavender		
Udlæg beboere	2.176	0
Vurderinger	16.785	14.250
Fraflyttere	41.964	2.195
EMO energimærke	15.750	18.000
Årsafregning vand pr. 31/1 2025	0	33.688
Forsikringsskade	<u>0</u>	<u>1.073.745</u>
	<u>76.675</u>	<u>1.141.878</u>
16 - Forudbetalte omkostninger		
Renovation m.v.	186.449	211.995
Forsikringer	251.491	227.557
Administrationshonorar (1 md.)	33.102	32.096
Gebyr ventelisteopkrævning (10 mdr.)	<u>6.667</u>	<u>0</u>
	<u>477.709</u>	<u>471.648</u>
17 - Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank:		
Foreningskonto 5323 0246171	3.139.688	3.784.197
FormueFlex 5323 0524988	1.035.418	1.029.673
Foreningskonto 5323 0246325	22.446	4.429
Kontant beholdning hos foreningen	<u>366</u>	<u>0</u>
	<u>4.197.918</u>	<u>4.818.299</u>

**Noter til balance pr. 28. februar 2026**

			<u>28/2 2026</u>	<u>28/2 2025</u>
18 - Prioritetsgæld	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark, 1,2572% (hovedstol kr. 47.496.000)	2051	33.257.274	41.456.655	42.827.553
(Lånet er et fastforrentet kontantlån)		33.257.274	41.456.655	42.827.553
Heraf forfalder indenfor 1 år			<u>1.388.214</u>	<u>1.370.898</u>
Langfristet del af prioritetsgæld			<u>40.068.441</u>	<u>41.456.655</u>

19 - Kreditorer i øvrigt

Afsat grundskyld for 2 mdr.	225.457	213.020
Afsat a'conto vand februar 2026	50.198	41.763
Årsafregning vand pr. 31/1 2026	13.888	0
Afsat a' conto el januar og februar 2026	15.000	20.000
Trappevask og vinduespolering	23.080	22.283
Vedligeholdelse	64.720	0
Gebyr ventelisteopkrævning	8.000	0
Bestyrelsesudlæg	0	649
Blomster og gaver	0	900
Valuarvurdering	15.625	0
Varmeregnskab 2023/24	0	840
A-skat og AM-bidrag	12.484	11.084
ATP	594	1.485
SBD-dag	1.642	1.575
Skattekonto	3.985	0
Fjernvarme, afregning rest januar samt forbrug februar 2026 ..	<u>227.660</u>	<u>164.506</u>
	<u>662.333</u>	<u>478.105</u>

20 - Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve kr. 730.000, kr. 1.430.000 og kr. 3.940.000 til fri rådighed for foreningen.



5 års hovedtal i sammendrag

Regnskabsanalyse

	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Resultatopgørelse					
Medlemmer	7.487.379	7.496.179	7.519.654	7.617.637	7.669.006
Renteindtægter	0	0	39.993	26.902	9.202
Diverse indtægter	89.936	98.126	150.185	95.919	74.906
Indtægter i alt	7.577.315	7.594.305	7.709.832	7.740.458	7.753.114
Prioritetsrenter	639.886	787.503	765.524	741.118	718.562
Prioritetsafdrag	1.416.121	1.320.234	1.336.910	1.353.798	1.370.898
Finansiering i øvrigt	645.436	110.549	0	0	3.985
Ejendomsudgifter	3.119.600	3.310.369	2.751.433	3.303.359	3.728.396
Antenneanlæg	8.250	11.047	13.900	41.159	0
Vedligeholdelse	450.120	422.124	336.038	323.858	376.959
Større vedligeholdelse	0	0	0	714.008	1.303.215
Administration m.v.	626.237	636.610	651.783	526.579	569.670
Foreningsudgifter	173.952	171.921	159.826	48.940	237.650
Andre udgifter	49.013	60.583	69.659	18.625	135.507
Udgifter i alt	7.128.615	6.830.940	6.085.073	7.071.444	8.444.842
Rest årets resultat	448.700	763.365	1.624.759	669.014	-691.728
Balance					
Ejendommens værdi	200.900.000	337.800.000	340.050.000	340.100.000	341.600.000
Likvide beholdninger	33.683.812	4.608.317	4.219.263	4.818.299	4.197.918
Tilgodehavender	68.988	71.097	140.966	1.256.142	240.798
Forudbetalte omkostninger	29.329	29.329	409.805	471.648	477.709
Aktiver i alt	234.682.129	342.508.743	344.820.034	346.646.089	346.516.425
Prioritetsgæld	46.838.495	45.518.261	44.181.351	42.827.553	41.456.655
Øvrig gæld	5.350.350	2.538.527	1.787.002	2.890.918	1.939.242
Deposita	1.063.323	1.079.389	1.100.954	1.104.079	1.117.819
Egenkapital	181.429.961	293.372.566	297.750.727	299.823.539	302.002.709
Passiver i alt	234.682.129	342.508.743	344.820.034	346.646.089	346.516.425
Værdi af andele	145.534.261	231.051.866	232.910.192	233.138.997	235.626.788
Værdien af andele er efterfølgende ændret til	225.269.251				
på basis af ny valuarvur	329.500.000				

Ejendommen er opført til en valuarvurdering fra og med 2021/22.

**Note - Beregning af andelenes værdi**

Bestyrelsen foreslår, at andelenes værdi i perioden fra 1/6 2026 - 31/5 2027 sættes til **kr. 373** pr. månedlig krone af boligafgift for april 2026 (kr. 631.813).

For perioden 1/6 2025 - 31/5 2026 udgjorde de tilsvarende tal kr. 369 / kr. 631.813.

Den foreslåede værdi af andele fremkommer således:

Regnskabsmæssig egenkapital	302.002.709
Reservationer i alt	<u>- 74.575.302</u>
	227.427.407
Regulering prioritetsgæld:	
Kursværdi	- 33.257.274
Nom. restgæld	<u>41.456.655</u> <u>8.199.381</u>
Reguleret egenkapital	<u>235.626.788</u>

For en 1-værelses lejlighed vil det betyde følgende:

Andelsværdi for perioden 1/6 2025 - 31/5 2026	823.977
Andelsværdi for perioden 1/6 2026 - 31/5 2027	832.909

Valuarvurderingen er udarbejdet med udgangspunkt i L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018, bekendtgørelse nr. 978 af 28/6 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning af 27-09-2018 til samme bekendtgørelse.

Der er anvendt en DCF-model med en pengestrøm over 10 år, der er den længste ombygningsperiode for den typiske ejendom jf. vurderingsvejledningen dateret d. 29-06-2018. En stabil drift opnås beregningsmæssigt, når alle lejemål er moderniserede og er berettigede til at opnå leje efter BRL § 5 stk. 2. Beregningerne bygger på vurderingsvejledningens retningslinjer om moderniseringsomkostninger pr. m², der skal være 2 gange grænseværdien og en forventet maksimal leje efter BRL § 5 stk. 2.

Alle tal for perioden tilbagediskonteres til år 0 med exit value afkastprocent med tillæg af forventet inflation.

**Note - Beregning af andelenes værdi - fortsat**

Valuarvurderingen af 12/2 2026 er foretaget af NORDICALS erhvervsmæglere. Vurderingsrapportens beregninger er i henhold til DCF-metoden baseret på en diskonteringsrente på 7,00% (forrentning 5,00% og inflation 2,00%).

Ved anvendelsen af værdiansættelsen på kr. 341.600.000 bliver den maksimale tekniske andelsværdi kr. 19.169 pr. kvm. jf. beregning af nøgletal K3.

Til yderligere oplysning om handelsværdiberegningen af ejendommen, henvises til indholdet i valuarberegningen.

Bestyrelsen



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til vejledning af december 2021.
Oplysningerne er opgjort pr. 28. februar 2026.

1. Grundlæggende oplysninger om foreningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:			Antal	Areal m ²
B1	Andelsboliger		198	14.057
B2	Erhvervsandele		2	301
B3	Boliglejemål			
B4	Erhvervslejemål			
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.			
B6	I alt		200	14.358

Fordelingstal	BBR	Opr. indskud	Andet
C1	Opgørelse af andelsværdi		x
C2	Opgørelse af boligafgift		x
C3	Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet mdl. boligafgift.		
C3	Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet den faktiske husleje ved stiftelsen.		
D1	Foreningen er stiftet 10. december 1961.		
D2	Ejendommen er opført år 1935.		

Hæftelser

- E1 Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

Anvendt vurderingsprincip

F1	Ejendommen er vurderet til en valuarvurdering.		
		Kr.	Kr. m ² andel
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	341.600.000	23.792
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	74.575.302	5.194
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22 %	



Nøgleoplysninger og nøgletal

fortsat

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldsforpligtelse på foreningens ejendom.

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	kr. pr. m ²
H1 Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig m ² (februar 2026)	528

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	148	141	5

	kr. pr. m ² andel
K1 Foreslået andelsværdi	16.411
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.758
K3 Teknisk andelsværdi	19.169

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende pr. m ²	23	23	26
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	58	50	91
M3 Vedligeholdelse i alt pr. m ²	81	73	117

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrullet gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler	300.143.345
Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi	88 %
(foreningen har ingen SWAP-aftaler)	

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag pr. m ² andel	93	94	95



Nøgleskema bilag 4

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F 1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	341.600.000	23.792
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	74.575.302	5.194

	Boligafgift	Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H 1	Boligafgift andelsboliger	528

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K 1	Andelsværdi	16.411
K 2	Gæld - omsætningsaktiver	2.758
K 3	Teknisk andelsværdi	19.169

	Vedligeholdelse	JA	NEJ
L 1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

**Likviditetsoversigt pr. 1. marts 2026****Disponible beløb**

Likvide beholdninger	4.197.900	
Restancer	2.700	
Varmeregnskab igangværende	161.400	
Tilgodehavender	76.700	
Forudbetalte omkostninger	<u>477.700</u>	4.916.400

Diverse gældsposter

Mellemregning med administrator	73.400	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	22.000	
Flytteafregninger	1.008.800	
Afsat til revision incl. nøgletalsskema	56.700	
Kreditorer i øvrigt	662.300	
Beregne skyldige, ikke forfaldne prioritetsydelse	<u>350.300</u>	<u>2.173.500</u>

Likviditetsoverskud **2.742.900**

Kassekredit maksimum 0

Likviditetsoverskud 2.742.900

Beløb til disposition **2.742.900**

List of Signatures, page 1/2

Steffan Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Steffan Jeff Frølund Hansen

Rolle: Administrator

ID: d127f76b-26c9-4720-9410-b616007dd83f

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-30 20:26

Underskrevet med MitID

Martin Kyhn-Johansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Martin Kyhn-Johansen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Boparken (29)

ID: 68fd01b9-a93d-4062-b30f-6a869615c040

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-03 18:19

Underskrevet med MitID

Sara Dilling

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Sara Godthaab Dilling

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Boparken (29)

ID: 5b88cf12-a271-44ec-b6bc-03adff10bccd

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-30 20:33

Underskrevet med MitID

Jesper Nielsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Jesper Bernard Vestergaard Nielsen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Boparken (29)

ID: 15955ef6-df4e-4aea-9ea9-37bb85158d60

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-01 08:15

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 86c97c4e-9cbb-451b-ae44-0df500988fe8

List of Signatures, page 2/2

Christian Lancaster

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Christian Lancaster

Rolle: Næstformand På vegne af A/B Boparken (29)

ID: 2ed135ef-a709-433f-99b9-830ad2ec74d4

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-01 17:36

Underskrevet med MitID

Esben Opstrup

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Esben Opstrup Andersen

Rolle: Sekretær På vegne af A/B Boparken (29)

ID: de7ee3c6-aa1e-4d28-b14d-321e6ccb0016

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-30 13:15

Underskrevet med MitID

Mogens Stern

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Mogens Stern

Rolle: Statsautoriseret revisor

ID: 922153c6-28f0-4d3d-bc66-43b310f568c0

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-04 10:21

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 86c97c4e-9cbb-451b-ae44-0df500988fe8