

Andelsboligforeningen "Boparken"

**Årsrapport for tiden 1/3 2024 - 28/2 2025
Likviditetsoversigt pr. 1. marts 2025**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
 Påtegninger	
Administrator og bestyrelse	3 - 4
Den uafhængige revisor	5 - 7
 Årsrapport for tiden 1. marts 2024 - 28. februar 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapital	13
Noter til resultatopgørelse	14 - 16
Noter til balance	17 - 18
5 års hovedtal i sammendrag	19
Beregning af andelenes værdi	20 - 21
Nøgletalsskema	22 - 24
Likviditetsoversigt ultimo	25



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 2024/25 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 2025/26.
- 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 16. maj 2025

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 2024 - 28. februar 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025 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 2024 - 28. februar 2025 medtaget de af foreningens bestyrelse og administrator godkendte resultatbudgetter for 2024/25 og 2025/26. 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 16. maj 2025

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 8923



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2024/25 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 17. februar 2025.

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 22 - 24 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.

**Resultatopgørelse for tiden 1. marts 2024 - 28. februar 2025**

Noter	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Ikke revideret budget 2025/26	Realiseret 2023/24
1 Medlemmer	7.617.637	7.518.800	7.667.300	7.519.654
2 Diverse indtægter	95.919	90.000	90.000	150.185
Indtægter i alt	7.713.556	7.608.800	7.757.300	7.669.839
3 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	2.540.138	2.597.800	2.780.000	1.881.734
4 Renholdelse m.v.	763.221	790.000	821.000	869.699
5 Vedligeholdelse løbende	323.858	850.000	850.000	336.038
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.	714.008	2.000.000	2.000.000	833.508
7 Fibernet	41.159	15.000	15.000	13.900
8 Administration m.v.	526.579	543.200	552.700	651.783
9 Foreningsudgifter	48.940	186.000	238.000	159.826
10 Andre udgifter	18.625	50.000	50.000	69.659
Udgifter i alt	4.976.528	7.032.000	7.306.700	4.816.147
Resultat før renter	2.737.028	576.800	450.600	2.853.692
11 Finansielle indtægter	26.902	10.000	25.000	39.993
12 Prioritetsrenter	- 741.118	- 741.100	- 718.600	- 765.524
12 Andre renteudgifter	0	0	0	0
12 Kurstab og øvrige låneomkostninger	0	0	0	0
Finansielle poster, netto ..	- 714.216	- 731.100	- 693.600	- 725.531
ÅRETS RESULTAT	2.022.812	- 154.300	- 243.000	-2.128.161
Forslag til resultatdisponering/ Likviditetsresultat				
Anvendt hensættelse til ekstra-				
ordinær vedligeholdelse	0	0	0	- 833.508
Betalte prioritetsafdrag	1.353.798	1.353.800	1.370.900	1.336.910
Overført restandel af årets resultat	669.014	- 1.508.100	- 1.613.900	1.624.759
DISPONERET I ALT	2.022.812	- 154.300	- 243.000	2.128.161

**Balance pr. 28. februar 2025****AKTIVER**

Noter	<u>28/2 2025</u>	<u>29/2 2024</u>
13 Ejendommen, matr.nr. 1104, Utterslev m.fl.	<u>340.100.000</u>	<u>340.050.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>340.100.000</u>	<u>340.050.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>340.100.000</u>	<u>340.050.000</u>
Restance boligafgift m.v.	26.069	2.853
14 Varmeregnskab 2024/25 igangværende	88.195	67.274
15 Andre tilgodehavender	1.141.878	70.839
16 Forudbetalte omkostninger	<u>471.648</u>	<u>409.805</u>
Tilgodehavender	<u>1.727.790</u>	<u>550.771</u>
17 Likvide beholdninger	<u>4.818.299</u>	<u>4.219.263</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>6.546.089</u>	<u>4.770.034</u>
AKTIVER I ALT	<u>346.646.089</u>	<u>344.820.034</u>

**Balance pr. 28. februar 2025****PASSIVER**

Noter	28/2 2025	29/2 2024
Egenkapital excl. reservation og hensættelser		
Andelskapital	70.078	70.078
Reservefond	40.900.590	39.546.792
Regulering af ejendom til ejendomsværdi	207.267.384	207.355.060
Overført resultat m.v.	- 22.989.815	- 23.658.829
Egenkapital excl. reservation og hensættelser	225.248.237	223.313.101
Reservation og hensættelser		
Hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	74.575.302	74.437.626
Hensat til ekstraordinært renoveringsprojekt	0	0
Reservation og hensættelser i alt	74.575.302	74.437.626
EGENKAPITAL I ALT	299.823.539	297.750.727
18 Langfristet del af prioritetsgæld	41.456.655	42.827.553
Langfristede gældsforpligtigelser	41.456.655	42.827.553
18 Kortfristet del af prioritetsgæld	1.370.898	1.353.798
Mellemregning med administrator	68.401	19.849
Forudbetalt løbende boligafgift	25.246	1.963
Fraflytterafregninger	2.145.538	1.096.362
Afsat til revision incl. nøgletalsskema	53.800	52.000
19 Kreditorer i øvrigt	478.105	492.499
Beregnete skyldige, ikke forfaldne prioritetsrenter	119.828	124.329
Forudbetalt boligafgift og deposita	1.104.079	1.100.954
Kortfristede gældsforpligtigelser	5.365.895	4.241.754
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	46.822.550	47.069.307
PASSIVER I ALT	346.646.089	344.820.034
20 Sikkerhedsstillelse		

**Egenkapital pr. 28. februar 2025**

	<u>28/2 2025</u>	<u>29/2 2024</u>
Andelskapital		
Saldo 1. marts 2024	70.078	70.078
Saldo 28. februar 2025	<u>70.078</u>	<u>70.078</u>
Reservefond		
Saldo 1. marts 2024	39.546.792	38.209.882
Henlagt prioritetsafdrag ifølge resultatdisponering	1.353.798	1.336.910
Saldo 28. februar 2025	<u>40.900.590</u>	<u>39.546.792</u>
Regulering af ejendom til ejendomsværdi		
Saldo 1. marts 2024	207.355.060	206.422.947
Opskrivning til valuarvurdering af 17/2 2025 / 18/1 2024	50.000	2.250.000
Overført til hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	- 137.676	- 1.317.887
Saldo 28. februar 2025	<u>207.267.384</u>	<u>207.355.060</u>
Overført resultat		
Saldo 1. marts 2024	- 23.658.829	- 25.283.588
Overskud ifølge resultatdisponering	669.014	1.624.759
Saldo 28. februar 2025	<u>- 22.989.815</u>	<u>- 23.658.829</u>
Egenkapital excl. reservation og hensættelser	<u>225.248.237</u>	<u>223.313.101</u>
Hensættelse til imødegåelse af fald i formuen		
Saldo 1. marts 2024	74.437.626	72.453.247
Hensat pr. 28. februar 2025	0	1.317.887
Overført fra reserveret til renoveringsprojekt	137.676	666.492
Saldo 28. februar 2025	<u>74.575.302</u>	<u>74.437.7626</u>
Reserveret til renoveringsprojekt		
Saldo 1. marts 2024	0	1.500.000
Afholdte udgifter.....	0	- 833.508
Overført til hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	0	- 666.492
Saldo 28. februar 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Reservation og hensættelser i alt	<u>74.802.755</u>	<u>74.437.626</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>299.823.539</u>	<u>297.750.727</u>
..		

**Noter til resultatopgørelse for tiden 1. marts 2024 - 28. februar 2025**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Ikke revideret budget 2025/26	Realiseret 2023/24
1 - Medlemmer				
Boligaft 7.532.272	7.532.272	7.433.300	7.581.800	7.433.304
Stigning ikke opkrævet - 135	- 135		0	0
Kælderrum 85.500	85.500	85.500	85.500	86.350
	7.617.637	7.518.800	7.667.300	7.519.654
2 - Diverse indtægter				
Gebyr ved salg af andele 0	0			72.000
Ventelistegebyrer 51.225	51.225			36.450
Restancegebyrer m.v. 628	628			5.338
Bonus Trykgruppen 1.000	1.000			975
Salg plæneklipper 0	0			18.000
Fraflyttede andelshavere 40.600	40.600			12.688
Indgået leje selskabslokaler 2.466	2.466			4.734
	95.919	90.000	90.000	150.185
3 - Skatter, afgifter og forsikringer m.v.				
Ejendomsskatter 1.218.947	1.218.947	1.212.800	1.280.000	788.302
Renovation m.v. 546.191	546.191	595.000	600.000	405.965
Vandforbrug 441.937	441.937	480.000	510.000	440.851
Forsikringer 250.253	250.253	175.000	300.000	145.827
El.forbrug 82.810	82.810	135.000	90.000	100.789
	2.540.138	2.597.800	2.780.000	1.881.734
4 - Renholdelse m.v.				
Vicevært incl. afløsning 466.733	466.733	475.000	505.000	554.949
Lovpligtige sociale bidrag ... 5.708	5.708	10.000	7.000	11.856
Trappevask 233.938	233.938	235.000	244.000	252.896
Vinduespolering 48.360	48.360	30.000	45.000	21.500
Snerydning (vejsalt) 10.000		10.000	5.000	2.595
Kørsel af affald, renovationsgebyrer m.v. 3.324	3.324	10.000	5.000	12.693
Affaldssorteringsspande 0	0	0	0	100.648
Tilskud fra Københavns Kommune 0	0	0	0	- 100.648
Skadedyrsbekæmpelse 424	424	0	0	3.000
Anden renholdelse 4.734	4.734	20.000	10.000	10.210
	763.221	790.000	821.000	869.699

**Noter til resultatopgørelse for tiden 1. marts 2024 - 28. februar 2025**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Ikke revideret budget 2025/26	Realiseret 2023/24
5 - Vedligeholdelse				
Snedker/tømrer	15.346			32.793
Murer	25.405			0
Blikkenslager	63.917			15.131
El.installatør	62.542			22.497
Værktøj	8.607			76.711
Kloakarbejde	30.415			0
Gartner	29.791			0
Gårdsplads og veje i øvrigt .	9.694			13.667
Skilte, nøgler, låse og dørlukkere	7.350			6.664
Service brandventilationsanlæg, røg- og varmealarmer	38.420			0
Isolering asbestsanering	0			13.400
Flytning og opbevaring	4.500			38.524
Asfaltering	6.876			0
Diverse materialer m.v.	20.995			16.651
	323.858	850.000	850.000	336.038
6 - Ekstraordinær vedligeholdelse				
Renoveringsprojekt				
vinduer, døre og facade	367.148	0	900.000	833.508
Reparation og vedligeholdelse af opgange	346.860	2.000.000	1.100.000	0
	714.008	2.000.000	2.000.000	833.508
7- Fibernet				
Signallevering m.v.	264.810	352.000	350.300	350.419
Indbetalte bidrag	- 223.651	337.000	335.300	336.519
	41.159	15.000	15.000	13.900
8 - Administration m.v.				
Administrationshonorar	385.150	385.200	396.700	500.664
Varmeregnskabshonorar	58.669	63.000	61.000	57.315
Revision og regnskabsmæssig assistance (incl. rest 2023/24)	52.375	49.500	51.000	48.500
Revision og ajourføring af nøgletalsskema	3.800	3.500	4.000	3.500
Gebyrer Nets m.fl.	17.731	17.000	20.000	16.111
Kopiering, kontorartikler, porto, IT-udstyr og -bistand m.v.	8.854	25.000	20.000	25.693
	526.579	543.200	552.700	651.783

**Noter til resultatopgørelse for tiden 1. marts 2024 - 28. februar 2025**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Ikke revideret budget 2025/26	Realiseret 2023/24
9 - Foreningsudgifter				
Bestyrelseshonorar	- 23.398	0	0	108.000
Konsulenthonorar	0	100.000	150.000	0
Telefon	4.892	6.000	6.000	5.318
Telefon- og kontorholdstilskud	23.700	25.000	27.000	0
Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	12.778	15.000	15.000	10.168
Tilskud til fester	24.685	30.000	30.000	29.153
Blomster og gaver	6.283	10.000	10.000	7.187
	48.940	186.000	238.000	159.826
10 - Andre udgifter				
Valuarvurderinger	15.625			20.000
Vedligeholdelsesplan	0			3.909
Gebyr Voldgiftsnævnet	3.000			0
Brandteknisk gennemgang .	0			18.000
Advokatsalær	0			27.750
	18.625	50.000	50.000	69.659
11 - Finansielle indtægter				
Arbejdernes Landsbank	26.902		25.000	39.993
	26.902	10.000	25.000	39.993
12- Finansielle omkostninger				
Realkredit Danmark, fastforrentet lån til udløb: 1,2572% (fra 30/6 2021) ..	745.620			768.551
Regulering skyldige, ikke forfaldne prioritetsrenter	- 4.502			- 3.027
Prioritetsrenter i alt	741.118	741.100	718.600	765.524
Andre renteudgifter i alt	0	0	0	0
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0	0
Finansielle omkostninger i alt	741.118	741.100	718.600	765.524

**Noter til balance pr. 28. februar 2025**

	<u>28/2 2025</u>	<u>29/2 2024</u>
13 - Ejendommen, matr.nr. 1104, Upperslev m.fl.		
Valuarvurdering pr. 28/2 2023 (udført 6/12 2022)	340.050.000	337.800.000
Regulering til valuarvurdering pr. 29/2 2024	<u>50.000</u>	<u>2.250.000</u>
Valuarvurdering pr. 28/2 2025 (udført 17/2 2025)	<u>340.100.000</u>	<u>340.050.000</u>
Ejendomsvurdering 1/10 2020: kr. 147.000.000		
heraf grundværdi kr. 34.536.300.		
14 - Varmeregnskab igangværende		
Afholdte udgifter	1.018.613	998.887
A' conto indbetalt	<u>- 930.418</u>	<u>- 931.613</u>
	<u>88.195</u>	<u>67.274</u>
15 - Andre tilgodehavender		
Vurderinger	14.250	27.750
Fraflyttere	2.195	18.459
EMO energimærke	18.000	20.250
Årsafregning vand pr. 31/1 2025	33.688	0
Forsikringsskade	<u>1.073.745</u>	<u>4.380</u>
	<u>1.141.878</u>	<u>70.839</u>
16 - Forudbetalte omkostninger		
Renovation m.v.	211.995	182.833
Forsikringer	227.557	165.686
Administrationshonorar	32.096	32.096
Signallevering m.v. (1 md.)	<u>0</u>	<u>29.190</u>
	<u>471.648</u>	<u>409.805</u>
17 - Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank:		
Foreningskonto 5323 0246171	3.784.197	1.163.084
FormueFlex 5323 0524988	1.029.673	1.014.121
Aftalekonto 5314 0502564	0	2.000.000
Foreningskonto 5323 0246325	4.429	39.437
Kontant beholdning hos foreningen	<u>0</u>	<u>2.621</u>
	<u>4.818.299</u>	<u>4.219.263</u>

**Noter til balance pr. 28. februar 2025**

			<u>28/2 2025</u>	<u>29/2 2024</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	34.936.793	42.827.553	44.181.351
(Lånet er et fastforrentet kontantlån)		34.936.793	42.827.553	44.181.351
Heraf forfalder indenfor 1 år			<u>1.370.898</u>	<u>1.353.798</u>
Langfristet del af prioritetsgæld			<u>41.456.655</u>	<u>42.827.553</u>

19 - Kreditorer i øvrigt

Afsat grundskyld for 2 mdr.	213.020	201.185
Afsat a'conto vand februar 2025	41.763	39.442
Årsafregning vand pr. 31/1 2024	0	5.550
Afsat a' conto el januar og februar 2025	20.000	22.682
Trappevask og vinduespolering	22.283	21.425
Vedligeholdelse	0	2.250
Bestyrelsesudlæg	649	0
Blomster og gaver	900	0
Bestyrelseshonorar, rest pr. 29/2 2024	0	23.398
Varmeregnskab 2023/24	840	0
A-skat og AM-bidrag	11.084	11.217
Feriepenge	0	0
ATP	1.485	594
SBD-dag	1.575	315
Fjernvarme, afregning rest januar samt forbrug februar 2025 ...	<u>164.506</u>	<u>164.441</u>
	<u>478.105</u>	<u>492.499</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

	<u>2020/21</u>	<u>2021/22</u>	<u>2022/23</u>	<u>2023/24</u>	<u>2024/25</u>
Resultatopgørelse					
Medlemmer	7.487.754	7.487.379	7.496.179	7.519.654	7.617.637
Renteindtægter	6	0	0	39.993	26.902
Diverse indtægter	94.285	89.936	98.126	150.185	95.919
Indtægter i alt	<u>7.582.045</u>	<u>7.577.315</u>	<u>7.594.305</u>	<u>7.709.832</u>	<u>7.740.458</u>
Prioritetsrenter	373.261	639.886	787.503	765.524	741.118
Prioritetsafdrag	1.503.097	1.416.121	1.320.234	1.336.910	1.353.798
Finansiering i øvrigt	6.396	645.436	110.549	0	0
Ejendomsudgifter	3.106.448	3.119.600	3.310.369	2.751.433	3.303.359
Antenneanlæg	81.658	8.250	11.047	13.900	41.159
Vedligeholdelse	91.729	450.120	422.124	336.038	323.858
Større vedligeholdelse	0	0	0	0	714.008
Administration m.v.	620.626	626.237	636.610	651.783	526.579
Foreningsudgifter	156.351	173.952	171.921	159.826	48.940
Andre udgifter	42.347	49.013	60.583	69.659	18.625
Udgifter i alt	<u>5.981.913</u>	<u>7.128.615</u>	<u>6.830.940</u>	<u>6.085.073</u>	<u>7.071.444</u>
Rest årets resultat	<u>1.600.132</u>	<u>448.700</u>	<u>763.365</u>	<u>1.624.759</u>	<u>669.014</u>
Balance					
Ejendommens værdi	147.000.000	200.900.000	337.800.000	340.050.000	340.100.000
Likvide beholdninger	5.635.737	33.683.812	4.608.317	4.219.263	4.818.299
Tilgodehavender	26.814	68.988	71.097	140.966	1.256.142
Forudbetalte omkostninger	40.446	29.329	29.329	409.805	471.648
Aktiver i alt	<u>152.702.997</u>	<u>234.682.129</u>	<u>342.508.743</u>	<u>344.820.034</u>	<u>346.646.089</u>
Prioritetsgæld	18.700.270	46.838.495	45.518.261	44.181.351	42.827.553
Øvrig gæld	1.100.199	5.350.350	2.538.527	1.787.002	2.890.918
Deposita	1.063.705	1.063.323	1.079.389	1.100.954	1.104.079
Egenkapital	131.838.823	181.429.961	293.372.566	297.750.727	299.823.539
Passiver i alt	<u>152.702.997</u>	<u>234.682.129</u>	<u>342.508.743</u>	<u>344.820.034</u>	<u>346.646.089</u>
Værdi af andele	<u>105.305.140</u>	<u>145.534.261</u>	<u>231.051.866</u>	<u>232.910.192</u>	<u>233.138.997</u>
Værdien af andele er efterfølgende					
ændret til	<u>132.560.588</u>	<u>225.269.251</u>			
på basis af ny valuarvur	<u>200.900.000</u>	<u>329.500.000</u>			
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 2025 - 31/5 2026 sættes til **kr. 369** pr. månedlig krone af boligafgift for april 2025 (kr. 631.813).

For perioden 1/6 2023 - 31/5 2024 udgjorde de tilsvarende tal kr. 376 / kr. 619.442.

Den foreslåede værdi af andele fremkommer således:

Regnskabsmæssig egenkapital	299.823.539	
Reservationer i alt	<u>- 74.575.302</u>	
		225.248.237
Regulering prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 34.936.793	
Nom. restgæld	<u>42.827.553</u>	7.890.760
Reguleret egenkapital		<u>233.138.997</u>

For en 1-værelses lejlighed vil det betyde følgende:

Andelsværdi for perioden 1/6 2024 - 31/5 2025	823.064
Andelsværdi for perioden 1/6 2025 - 31/5 2026	823.977

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 17/2 2025 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. 340.100.000 bliver den maksimale tekniske andelsværdi kr. 19.043 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 2025.

1. Grundlæggende oplysninger om foreningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
			Antal	Areal m ²
B1	Andelsboliger		200	14.057
B2	Erhvervsandele		2	301
B3	Boliglejemål			
B4	Erhvervslejemål			
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.			
B6	I alt		202	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	340.100.000	23.687
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 2025)			528
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	- 1.738	148	141
				kr. pr. m ² andel
K1	Foreslået andelsværdi			16.238
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			2.805
K3	Teknisk andelsværdi			19.043
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende pr. m ²	29	23	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	1.883	58	50
M3	Vedligeholdelse i alt pr. m ²	1.912	81	73
P	Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrasket gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler			295.868.649
	Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			87 %
	(foreningen har ingen SWAP-aftaler)			
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. m ² andel	92	93	94



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	340.100.000	23.687
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	16.238
K 2	Gæld - omsætningsaktiver	2.805
K 3	Teknisk andelsværdi	19.043

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

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

**Likviditetsoversigt pr. 1. marts 2025****Disponible beløb**

Likvide beholdninger	4.818.300	
Restancer	26.100	
Varmeregnskab igangværende	88.200	
Tilgodehavender	1.141.900	
Forudbetalte omkostninger	<u>471.600</u>	6.546.100

Diverse gældsposter

Mellemregning med administrator	68.400	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	25.300	
Flytteafregninger	2.145.500	
Afsat til revision incl. nøgletalsskema	53.800	
Kreditorer i øvrigt	478.100	
Beregne skyldige, ikke forfaldne prioritetsydelse	<u>350.300</u>	<u>3.121.400</u>

Likviditetsoverskud **3.424.700**

Kassekredit maksimum 0

Likviditetsoverskud 3.424.700

Beløb til disposition **3.424.700**

List of Signatures

60450 Årsrapport 2024-25 AB Boparken.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Tine Munch	Administrator	MitID	2025-06-20 15:40
Martin Kyhn-Johansen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Boparken (29)	MitID	2025-06-22 19:41
Jesper Bernard Vestergaard Nielsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Boparken (29)	MitID	2025-06-23 17:34
Anneli Wong Sørensen	Kasserer På vegne af A/B Boparken (29)	MitID	2025-06-22 18:42
Christian Lancaster	Næstformand På vegne af A/B Boparken (29)	MitID	2025-06-20 17:40
Esben Opstrup Andersen	Sekretær På vegne af A/B Boparken (29)	MitID	2025-06-26 16:56
Mogens Stern	Statsautoriseret revisor	MitID	2025-06-30 09:16



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.