

# **Andelsboligforeningen Boserupvej 2**

## **Årsrapport for 2025**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,**

**den     /     2026**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	18
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	20

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Boserupvej 2  
CVR-nr. 27 82 04 33

### Adresse

Boserupvej 2  
2700 Brønshøj

### Bestyrelse

Ossian Thomas Lumsden  
Thomas Mosander  
Michael Nimb

### Administrator

ADVODAN Ejendomsadministration  
Glostrup Torv 6  
2600 Glostrup  
Mail: adm2600@advodan.dk

### Revisor

Grant Thornton  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## **Bestyrelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Andelsboligforeningen **Boserupvej 2**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den        /        2026

### **Bestyrelse**

---

Ossian Thomas Lumsden

---

Thomas Mosander

---

Michael Nimb

## **Administratorerklæring**

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

### **Administrator**

---

ADVODAN Ejendomsadministration

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2025	budget 2025	2024
	Boligafgift	459.911	459.911	459.911
	Opsparing til vedligeholdelse	5.797	5.797	0
	Lejeindtægter, boliger	78.974	78.974	78.974
2	Øvrige indtægter	66.400	57.000	42.300
		<u>611.082</u>	<u>601.682</u>	<u>581.185</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	45.423	45.000	45.423
	Elforbrug	7.707	7.500	7.042
	Vandforbrug	21.591	20.300	19.902
	Varmeforbrug, kælder	6.028	7.500	7.321
	Renovation	18.649	18.649	18.544
	Forsikringer	15.925	15.375	15.375
3	Renholdelse og udenomsarealer	2.500	2.500	2.500
4	Administrations- og foreningsomkostninger	66.226	64.272	63.128
5	Vedligeholdelse løbende	90.057	97.780	97.533
		<u>274.106</u>	<u>278.876</u>	<u>276.768</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	336.976	322.806	304.417
	Finansielle indtægter	0	0	0
6	Finansielle omkostninger	-145.969	-145.990	-149.810
	<b>Resultat før skat</b>	<u>191.007</u>	<u>176.816</u>	<u>154.607</u>
7	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>191.007</u>	<u>176.816</u>	<u>154.607</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	5.797	0	0
	Overført restandel af årets resultat	185.210	176.816	154.607
	Disponeret i alt	<u>191.007</u>	<u>176.816</u>	<u>154.607</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	191.007	176.816	154.607
	Amortiseret kurstab	15.711	15.722	15.722
	Betalte prioritetsafdrag	-186.741	-186.741	-184.767
		<u>19.977</u>	<u>5.797</u>	<u>-14.438</u>

## Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 2a Husum m.fl.		
8	Kostpris pr. 31. december 2025	<u>7.975.467</u>	<u>7.975.467</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.975.467</u>	<u>7.975.467</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
11	Varmeregnskab	3.669	7.210
	Tilgodehavender	1.450	0
	Forudbetalte omkostninger	8.933	8.878
		<u>14.052</u>	<u>16.088</u>
9	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>495.895</u>	<u>476.413</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>509.947</u>	<u>492.501</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>8.485.414</u>	<u>8.467.968</u>

## Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Andelsindskud	1.380.000	1.380.000
	Overført resultat mv.	-3.245.250	-3.087.908
		<u>-1.865.250</u>	<u>-1.707.908</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.127.679	3.785.127
	Reserve for vedligeholdelse	5.797	0
	<b>Andre reserver</b>	<u>4.133.476</u>	<u>3.785.127</u>
	<b>Egenkapital</b>	<u>2.268.226</u>	<u>2.077.219</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Prioritetsgæld	5.962.703	6.135.729
		<u>5.962.703</u>	<u>6.135.729</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet andel af langfristet gæld	188.737	186.741
	Forudbetalt leje og deposita, lejere	19.744	19.744
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	30.000
12	Øvrig gæld	46.004	18.535
		<u>254.485</u>	<u>255.020</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.217.188</u>	<u>6.390.749</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>8.485.414</u>	<u>8.467.968</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
13	<b>Eventualforpligtelse</b>		
14	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		
15	<b>Specifikation over andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

<b>Andelsindskud</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Boliger	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	-3.087.908	-792.683
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-342.552	-2.449.832
Overført restandel af årets resultat	<u>185.210</u>	<u>154.607</u>
	<u>-3.245.250</u>	<u>-3.087.908</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>-1.865.250</u>	<u>-1.707.908</u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	3.785.127	1.335.295
Årets hensættelse	342.552	2.449.832
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.127.679</u>	<u>3.785.127</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse</b>		
Reserve primo	0	0
Årets hensættelse	5.797	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.797</u>	<u>0</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>4.133.476</u>	<u>3.785.127</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.268.226</u>	<u>2.077.219</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	7.975.467
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022	12.600.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (kr. 12.600.000 x 122,6 / 98,2)	15.730.754

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** **2.268.226**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -4.133.476

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt D ovenfor	15.730.754	
Bogført værdi	<u>-7.975.467</u>	<u>7.755.287</u>
		5.890.037

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	6.151.440	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-4.796.476</u>	<u>1.354.964</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** **7.245.000**

Andelsindskud 1.380.000

Andelskroneværdi pr. 31. december 2025 pr. indskudskrone 5,2500

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien pr. indskudt krone fastsat til 5,2500

Andelskroneværdien pr. indskudt krone har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2025	5,2500
Værdi pr. 31. december 2024	5,0000
Værdi pr. 31. december 2023	4,7443
Værdi pr. 31. december 2022	4,6152
Værdi pr. 31. december 2021	4,5524

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
		<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Reklameplads	6.000	6.000	6.000
	Arbejdsdage, trappevask m.m.	1.750	0	500
	Kælderleje	34.800	34.800	34.800
	Garageleje	16.200	16.200	0
	Fælleslokale	7.650	0	0
	Nøgler	0	0	1.000
		<u>66.400</u>	<u>57.000</u>	<u>42.300</u>
<b>3.</b>	<b>Renholdelse og udenomsarealer</b>			
	Grundejerforening	2.500	2.500	2.500
		<u>2.500</u>	<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
<b>4.</b>	<b>Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
	Kontorhold, porto og gebyrer	7.146	5.000	4.841
	Revision og regnskab	16.000	15.800	15.500
	Administrationshonorar	38.114	38.114	37.729
	Administrationsomkostninger	<u>61.260</u>	<u>58.914</u>	<u>58.070</u>
	Beboeraktiviteter	0	400	310
	Webløsning	4.448	4.448	4.245
	Ista kontrolmanual	518	510	503
	Foreningsomkostninger	<u>4.966</u>	<u>5.358</u>	<u>5.058</u>
	I alt	<u>66.226</u>	<u>64.272</u>	<u>63.128</u>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2025	2025	2024
<b>5.</b>	<b>Vedligeholdelse løbende</b>			
	Blikkenslager	3.125		3.125
	Tømrer og snedker	19.180		10.848
	Maler	3.313		0
	Låsesmed	4.075		8.675
	Elektriker	9.688		0
	Varmeanlæg	12.812		0
	Gårdanlæg	3.300		0
	Etablering af dørtelefonanlæg	0		23.248
	Dørtelefoner, abonnement	2.874	2.900	1.637
	Belægning af fliser	17.625		50.000
	Kælderrum	11.250		0
	Køreplader	2.125		0
	Småanskaffelser	690		0
	Budgetteret vedligeholdelse		94.880	
		<u>90.057</u>	<u>97.780</u>	<u>97.533</u>
<b>6.</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	130.258	130.268	134.088
	Amortiseret kurstab	15.711	15.722	15.722
		<u>145.969</u>	<u>145.990</u>	<u>149.810</u>
<b>7.</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt overskud, som modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

## Noter til årsrapporten

### 8. Ejendommen matr. nr. 2a Husum m.fl., kostpris pr. 31. december 2025

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	7.975.467	0	0	7.975.467
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.975.467</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.975.467</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>7.975.467</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.975.467</b>

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 12.600.000.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, driftskonto	495.895	476.413
	<u>495.895</u>	<u>476.413</u>

### 10. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Realkredit DK, 1,0644% kontantlån	4.593.365	4.624.544	77,1100	3.565.986
2 Realkredit DK, 1,0% obl.lån	1.651.000	1.651.000	74,5300	1.230.490
	<u>6.244.365</u>	<u>6.275.544</u>		<u>4.796.476</u>
Amortiseret kurstab	-108.636			
Årets afskrivning	15.711			
	<u>6.151.440</u>			
				<b>Kortfristet andel af prioritets- gæld</b>
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	
1 Realkredit DK, 1,0644% kontantlån		97.238	186.741	188.737
2 Realkredit DK, 1,0% obl.lån		33.020	0	0
		<u>130.258</u>	<u>186.741</u>	<u>188.737</u>
				<b>Resterende afdrags- frihed</b>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>		<u>Rente- tilpasning</u>
1 Realkredit DK, 1,0644% kontantlån		21,75 år	-	-
2 Realkredit DK, 1,0% obl.lån		21,75 år	1,75 år	-

## Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>11. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	50.400	52.299
Køb af varme	-54.069	-59.509
	<u>-3.669</u>	<u>-7.210</u>
<b>12. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	16.480	15.500
Forudbetalt boligafgift	1.650	1.650
Ørsted	1.686	1.385
Diverse regninger	26.188	0
	<u>46.004</u>	<u>18.535</u>

### 13. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 6.244.365, er der stillet sikkerhed på kr. 7.292.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2025 på kr. 7.975.467.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

## Noter til årsrapporten

### 14 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Boserupvej 2 anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
<b>B1</b> Andelsboliger	484	484	5	484
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	80	80	1	80
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>564</u>	<u>564</u>	<u>6</u>	<u>564</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	101	101	1	101
<b>B6</b> I alt	<u>665</u>	<u>665</u>	<u>7</u>	<u>665</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
<b>C3</b> Andet: Fordelingstal jf. vedtægterne §6				

<b>D1</b> Stiftelsesår	2004
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår	1947

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	Nej
<b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

#### **F1** Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret

#### **F1b** Tidspunkt for værdiansættelse

01.10.2025

#### **F1a** Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020

Nej

	<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. kvm</b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.730.754	23.655
<b>F2b</b> - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	4.133.476	6.216
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	26,28%	

#### Eventualforpligtelser

<b>G1</b> Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
<b>G2</b> Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
<b>G3</b> Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 14 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

#### Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. / kvm
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	950
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0
<b>H3</b> Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	987

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	90.057	15%
Øvrige omkostninger	184.049	30%
Finansielle poster, netto	145.969	24%
Afdrag	186.741	31%
I alt	<u>606.816</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 75%

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>368</u>	<u>319</u>	<u>395</u>

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	26.033	18.947
Valuarvurdering	Ej vurderet	
Anskaffelsessum (kostpris)	16.478	11.993
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	14.969	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.792	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	26.761	
Reserver uden for andelsværdi	8.540	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	106	147	135
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>106</u>	<u>147</u>	<u>135</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>378</u>	<u>382</u>	<u>386</u>

## Noter til årsrapporten

### Note 15: Specifikation af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2

<u>Adresse</u>	<u>Bolig nr.</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. dec. 2025</u>
Boserupvej 2 st. tv.	1	285.000,00	1.496.250
Boserupvej 2 st. th.	2	285.000,00	1.496.250
Boserupvej 2 1. tv.	3	285.000,00	1.496.250
Boserupvej 2 1. th.	4	285.000,00	1.496.250
Boserupvej 2 2. tv.	5	240.000,00	1.260.000
Boserupvej 2 2. th.	6	0,00	0
Boserupvej 2 kl. tv.	7	0,00	0
		<u>1.380.000,00</u>	<u>7.245.000</u>