NORDSTJERNENS EJENDOMSADMINISTRATION

phm partner

A/B Bøgeknasten
Knasten 84-126
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 43 37 77

Årsrapport 2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Bøgeknasten
Beliggende	Knasten 84-126 9260 Gistrup 8Z Gistrup By, Nøvling
CVR-nummer	30 43 37 77
Bestyrelse	Martin Lykkegaard, formand Anne Birgitte Larsen Jakob Badsberg Kathrine Elstrøm Mogens Carlsen
Administrator	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Daniel Hundahl Ranum
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Bøgeknasten.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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 2025 – 31. december 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 10. februar 2026

Bestyrelsen:

_____	_____
Martin Lykkegaard, formand	Anne Birgitte Larsen
_____	_____
Jakob Badsberg	Kathrine Elstrøm
_____	
Mogens Carlsen	

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Administratorpåtegning

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 årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 10. februar 2026

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration

_____
Daniel Hundahl Ranum

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Bøgeknasten.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bøgeknasten for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 internationale 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
A/B Bøgeknasten har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2025 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 10. februar 2026

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

_____

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Bøgeknasten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -14.076.316 samt egenkapitalen med kr. -14.076.316. Sammenligningstallene er ikke ændret.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksies uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen
De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter
Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner.

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Anvendt regnskabspraksis

Balancen
Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Bankgæld
Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20.1. A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Resultatopgørelse for 2025

	Note	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.342.068	1.342.050	1.347.192
Øvrige indtægter	2	1.200	0	11.300
Indtægter i alt		**1.343.268**	**1.342.050**	**1.358.492**
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	243.312	244.000	233.839
Renholdelse og udenomsarealer	4	25.970	36.000	34.005
Vedligeholdelse, løbende	5	382.178	322.000	319.945
Administrations- og foreningsomkostninge	6	87.179	87.950	98.422
Omkostninger i alt		**738.639**	**689.950**	**686.212**
Resultat før finansielle poster		604.629	652.100	672.280
Finansielle indtægter	7	0	0	244
Finansielle omkostninger	8	234.752	254.000	254.013
Finansielle poster netto		**234.752**	**254.000**	**253.769**
Årets resultat		**369.877**	**398.100**	**418.511**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve		148.100	148.100	148.100
Overført restandel af årets resultat til egenkapital/afdrag kassekredit		221.777	250.000	270.411
Disponeret i alt		**369.877**	**398.100**	**418.511**
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		369.877	398.100	418.511
Likviditetsresultat i alt		**369.877**	**398.100**	**418.511**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommmens værdi	9	15.503.684	29.580.000
Materielle anlægsaktiver		**15.503.684**	**29.580.000**
Anlægsaktiver		**15.503.684**	**29.580.000**
Likvide beholdninger	10	**248.826**	**0**
Omsætningsaktiver		**248.826**	**0**
Aktiver		**15.752.510**	**29.580.000**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.086.512	3.086.512
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	14.076.316
Overført resultat m.v.		1.059.601	837.824
		4.146.113	**18.000.653**
Andre reserver			
Henlæggelse		1.176.798	1.028.698
Andre reserver		**1.176.798**	**1.028.698**
Egenkapital og reserver		**5.322.911**	**19.029.350**
Prioritetsgæld	11	10.400.000	10.400.000
Langfristede gældsforpligtelser		**10.400.000**	**10.400.000**
Gæld til pengeinstitutter	12	0	130.364
Varmeregnskab	13	21.097	7.288
Vandregnskab	14	8.252	12.998
Øvrig gæld	15	250	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**29.599**	**150.650**
Gældsforpligtelser		**10.429.599**	**10.550.650**
Passiver		**15.752.510**	**29.580.000**
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	**3.086.512**	**3.086.512**
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	14.076.316	13.746.316
Årets regulering	-14.076.316	330.000
	0	**14.076.316**
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	837.824	-1.976.987
Overført fra sikringsfond	0	2.544.400
Rest af årets resultat	221.777	270.411
	1.059.601	**837.824**
Egenkapital før andre reserver	**4.146.113**	**18.000.653**
Henlæggelse		
Reserve primo	1.028.698	880.598
Årets bevægelse	148.100	148.100
	1.176.798	**1.028.698**
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	2.544.400
Årets bevægelse	0	-2.544.400
	0	**0**
Andre reserver	**1.176.798**	**1.028.698**
Egenkapital i alt	**5.322.911**	**19.029.350**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	689.952	689.950	667.140
Fællesudgifter	652.116	652.100	680.052
	1.342.068	**1.342.050**	**1.347.192**
Note 2. Øvrige indtægter			
Arbejdsweekend	1.200	0	3.300
Salg havetraktor	0	0	8.000
	1.200	**0**	**11.300**
Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	143.002	143.000	143.109
Renovation	65.401	65.000	58.090
Forsikringer	30.360	30.500	28.952
Fællesbelysning	4.548	5.500	3.688
	243.312	**244.000**	**233.839**
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning, saltning & haveservice	25.690	36.000	33.830
Diverse	280	0	175
	25.970	**36.000**	**34.005**
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	322.000	0
Nyanskaffelser	5.874	0	0
Vvs	199.444	0	304.545
Elektriker	0	0	1.599
Tømrer	123.041	0	8.924
Maler	1.298	0	0
Kloak/faldstammer	39.038	0	4.085
Fællesarealer	13.484	0	793
	382.178	**322.000**	**319.945**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	10.000	11.200	9.750
Fordelingsregnskaber	7.620	7.600	7.400
Administrationshonorar	34.837	35.000	33.489
Betalingsservicegebyr (MPS)	4.814	4.500	4.125
Kontorhold, gebyrer	14.126	10.500	9.690
Administrationsomkostninger	71.397	68.800	64.454
Vurderingshonorar	0	0	19.375
Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	8.000	8.000
Kontingenter	150	150	150
Generalforsamling, møder, arrangementer	7.632	10.000	6.353
Blomster, gaver	0	1.000	90
Foreningsomkostninger	15.782	19.150	33.968
	87.179	**87.950**	**98.422**
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	0	0	244
	0	**0**	**244**
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	156.000	156.000	156.000
Prioritetsbidrag	78.000	78.000	78.000
Øvrige renteudgifter	752	20.000	20.013
	234.752	**254.000**	**254.013**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	**15.503.684**	**15.503.684**
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	14.076.316	13.746.316
Årets regulering	-14.076.316	330.000
Opskrivninger pr. 31. december	**0**	**14.076.316**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**15.503.684**	**29.580.000**
Seneste offentlige vurdering	24.800.000	24.800.000
Note 10. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9226-2265783387	248.826	0
	248.826	**0**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
DLR Kredit opr. 10.400.000 - 1,5% obl.	234.000	0	8.499.608	10.400.000	10.400.000
Pantebrevsrestgæld				10.400.000	10.400.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.900.392	-1.721.096
Prioritetsgæld i alt	**234.000**	**0**	**8.499.608**	**8.499.608**	**8.678.904**

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.400.000	10.400.000
	10.400.000	**10.400.000**
Restgæld efter 5 år, afrundet	10.400.000	10.400.000

Informationer om indregnede lån:
DLR Kredit opr. 10.400.000 - 1,5% obl.
Obligationslån, rente 1,5 % pa., restløbetid 25 3/4 år, afdragsfrit til 01.06.2031

Note 12. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9226-2265783387
Kassekredit med maksimum på 2.400.000, rente pt. 5,75 % pa., udløb 01.07.2031

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	72.630	63.320
Varmeudgift	-51.533	-56.032
	21.097	**7.288**

Note 14. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år	23.460	27.120
Vandudgift	-15.208	-14.122
	8.252	**12.998**

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	250	0
	250	**0**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 10.400.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 15.503.684

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt kr. 2.775.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 15.503.684. Kassekreditten udgør maks. kr. 2.400.000

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.495.956, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.
Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.628.812 pr. forsikringsår. Maksimal omkostning kr. 157.729. Maksimalt kr. 657.203 pr. skade.

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 17. Nøgletal
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Bøgeknasten anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger
I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	22	1.801
B6	I alt	22	1.801

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprinde-ligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	01-10-2025			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	30.962.118	17.192
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.459.308	2.476

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	111.839	x 12 /	1.801	745
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.801	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	1.801	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	217	232	205

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til balance pr. 31. december 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.118	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.653	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.771	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	189	178	212
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	189	178	212

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Arets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	139	150	123

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Noter til balancen for 2025

Note 18. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens
§ 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		4.146.113
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	30.962.118	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	15.503.684	15.458.435
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.400.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.499.608	1.900.392
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Reserveret til fald i værdi i ejendom	-1.382.118	
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	-1.900.392	-3.282.510
Reguleret egenkapital		18.222.430
Reguleret egenkapital	18.222.430	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.086.512	**5,9039**

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2025 kr. 30.962.118, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2025 svarende til kr. 24.800.000/98,2*122,6 = kr. 30.962.118

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 5,9039

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	(indekseret) Offentlig vurdering
5	120.400	710.828
10	154.780	913.804
7	133.816	790.035
22	3.086.512	18.222.430

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Knasten 84	70 m^2	120.400	710.828
Knasten 86	70 m^2	120.400	710.828
Knasten 88	70 m^2	120.400	710.828
Knasten 90	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 92	88 m^2	154.780	913.804
Knasten 94	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 96	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 98	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 100	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 102	88 m^2	154.780	913.804
Knasten 104	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 106	79 m^2	133.816	790.035
Knasten 108	77 m^2	133.816	790.035
Knasten 110	77 m^2	133.816	790.035
Knasten 112	79 m^2	133.816	790.035
Knasten 114	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 116	91 m^2	154.780	913.804
Knasten 118	79 m^2	133.816	790.035
Knasten 120	77 m^2	133.816	790.035
Knasten 122	79 m^2	133.816	790.035
Knasten 124	70 m^2	120.400	710.828
Knasten 126	70 m^2	120.400	710.828
	1.801 m^2	**3.086.512**	**18.222.430**

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a

List of Signatures

Årsrapport 2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Daniel Hundahl Ranum	Administrator	MitID	2026-02-10 12:01
Martin Lykkegaard	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)	MitID	2026-02-10 16:40
Jakob Badsberg		MitID	2026-02-10 13:26
Mogens Hviid Carlsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)	MitID	2026-02-11 23:56
Anne Birgitte Larsen		MitID	2026-02-10 18:44
Kathrine Elstrøm	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)	MitID	2026-02-18 18:04
Sten Vedsted Kristensen		MitID	2026-02-19 08:08
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Bøgeknasten (20-262)		
	Revisor		

Signicat

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.

Document ID: 60cd3212-d6f6-48bd-9941-92933297534a