

Andelsforeningen Bastiansminde

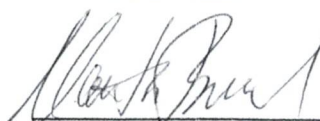
Azaleagangen 28,

2300 København S

CVR-nr. 21977128

Årsrapport for 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 15-04-2026



Dirigent

MORTEN BUSCH
15/4-2026

Andelsforeningen Bastiansminde

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Andelsforeningen Bastiansminde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 – 31-12-2025 for Andelsforeningen Bastiansminde.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 – 31-12-2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

30/03/26

Interne revisorer

Nils Erik Høholt Hansen
Intern revisor

Nils Hansen

Lars Andersen
Intern revisor

Lars Andersen

Bestyrelse

René Clausen Nielsen
Forperson

Tobias Ottosen Grundahl
Medlem

Sanne Lindstedt
Sanne Lindstedt
Medlem

Betina Rørbo
Næstforperson

Line Jensen
Kasserer

Andelsforeningen Bastiansminde

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til bestyrelsen i Andelsforeningen Bastiansminde

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsforeningen Bastiansminde for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt budgettal i resultatopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Kastrup, den 3/11 2026

Revisor Gitte Clausen

CVR-nr. 16275085



Revisor Gitte Clausen

Revisor

Andelsforeningen Bastiansminde

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsforeningen Bastiansminde Azaleagangen 28, 2300 København S
CVR-nr.	21977128
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Bestyrelse	René Clausen Nielsen Tobias Ottosen Grundahl Sanne Lindstedt Betina Rørbo Line Jensen
Revisor	Revisor Gitte Clausen Soldugvej 6 2770 Kastrup
CVR-nr.:	16275085

Andelsforeningen Bastiansminde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsforeningen Bastiansminde for 01-01-2025 - 31-12-2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter fra indskud, administrationsgebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat er overført til egenkapitalens "overført resultat"

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egne kapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Som indikator for dagsværdien anvendes den offentlige vurdering.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

Andelsforeningen Bastiansminde

Anvendt regnskabspraksis

"Overført resultat mv." 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 mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsforeningen Bastiansminde

Resultatopgørelse

	Note	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Fællesudgifter		3.697.284	3.697.284	3.697.284
Øvrige indtægter	1	59.297	46.000	82.261
Indtægter i alt		3.756.581	3.743.284	3.779.545
Ejendomsskat, afgifter m.v.	2	-2.820.433	-2.829.000	-2.707.096
Foreningshus	3	-55.383	-128.000	-243.378
Vedligeholdelse fællesarealer	4	-602.836	-660.000	-330.061
Snerydning		-4.368	-20.000	-7.429
Fællesaktiviteter	5	-78.916	-124.530	-107.166
Administrationsomkostninger	6	-295.517	-339.550	-312.632
Omkostninger i alt		-3.857.453	-4.101.080	-3.707.762
Resultat før finansielle poster		-100.872	-357.796	71.783
Finansielle indtægter	7	10.308	15.000	52.834
Finansielle poster, netto		10.303	15.000	52.834
Årets resultat		-90.569	-342.796	124.617

Andelsforeningen Bastiansminde

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr.3 A	8	83.000.000	83.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Tilgodehavende fællesudgifter		62.567	32.250
Andre tilgodehavender		14.175	0
Tilgodehavender		<u>76.742</u>	<u>32.250</u>
Likvide beholdninger	9	<u>2.968.612</u>	<u>3.273.306</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.045.354</u>	<u>3.305.556</u>
Aktiver		<u>86.045.354</u>	<u>86.305.556</u>

Andelsforeningen Bastiansminde

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivninger		48.500.000	48.500.000
Overført resultat		36.473.823	36.564.392
Egenkapital	10	84.973.823	85.064.392
Egenkapital og andre reserver		84.973.823	85.064.392
Andre hensatte forpligtelser	11	1.015.000	1.082.470
Hensatte forpligtelser		1.015.000	1.082.470
Mellemregning med andelshavere		0	106.125
Anden gæld	12	56.531	52.569
Kortfristede gældsforpligtelser		56.531	158.694
Gældsforpligtelser		56.531	158.694
Passiver		86.045.354	86.305.556

Noter

	2025	2024
1. Øvrige indtægter		
Indskud	50.000	70.000
Administrationsgebyrer	6.000	10.500
Bøder	1.100	1.000
Diverse indtægter	237	761
Indtægter Bassen	1.960	0
	59.297	82.261
2. Ejendomsskat, afgifter m.v.		
Ejendomsskatter	2.152.562	2.047.483
Renovation	-737	18.642
Vand	623.635	591.959
El	22.098	22.636
Fjernvarme	17.354	19.818
Lønsum	5.321	6.558
Motorafgift	200	0
	2.820.433	2.707.096
3. Foreningshus		
Udlejning	-37.600	-27.730
Reparation og vedligeholdelse	25.244	171.969
Småanskaffelser	1.121	0
Inventar	24.830	54.875
Forsikring	21.538	20.189
Honorar til husbestyrer	20.250	0
Honorar rengøring	0	24.075
	55.383	243.378
4. Vedligeholdelse fællesarealer		
Fællesareal-projekt	346.535	46.688
Rep. og vedligehold samt haveareal	39.491	27.588
Rep. af vandledninger	147.596	19.816
Anskaffelser	4.695	48.576
Kloak og rottespær	0	76.495
Anlægsarbejder	395	0
Materialer hegn	0	21.461
Vicevært	54.112	76.950
Honorar reparationer	10.012	12.487
	602.836	330.061

Noter

	2025	2024
5. Fællesaktiviteter		
Fastelavnsfest	6.829	1.117
Jubilæumsfest	68.575	0
Pinsemorgen	22.591	21.289
Skovtur/pensionister	34.861	37.848
Juletræsfest	4.547	1.545
Diverse arrangementer	5.859	9.786
Sommerfest	0	31.717
Halloween	2.566	1.187
Gaver og blomster/bårebuket	558	2.677
Overført fra henlæggelser jubilæumsfest	-67.470	0
	78.916	107.166
6. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler og tryksager	2.028	1.761
Forsikring	20.903	15.599
Bankomk. og gebyrer	23.253	21.463
Administrative omkostninger	7.653	5.183
Generalforsamling	5.480	899
Møder	0	85
Telefon/internet (kontorbrug)	3.825	3.873
Bestyrelshonorarer	178.875	193.050
Revisor, ekstern	20.000	22.000
Revision intern og dirigent	2.250	5.125
Advokat. evt. til refusion	31.250	43.594
	295.517	312.632
7. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	10.308	52.834
	10.308	52.834

Noter

	2025	2024
8. Ejendommen, matr.nr. 3 A		
Kostpris primo	34.500.000	34.500.000
Kostpris ultimo	<u>34.500.000</u>	<u>34.500.000</u>
Opskrivninger primo	48.500.000	48.500.000
Opskrivninger ultimo	<u>48.500.000</u>	<u>48.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Ejendommen er indregnet til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020.		
9. Likvide beholdninger		
Kasse	107	107
AL-Formue FLEX prof.	1.308.269	1.300.348
Foreningskonto	1.658.803	1.865.447
Mellemkonto	1.433	107.404
	<u>2.968.612</u>	<u>3.273.306</u>
10. Egenkapital		
Reserve for opskrivninger		
Opskrivning af Ejendom	48.500.000	48.500.000
	<u>48.500.000</u>	<u>48.500.000</u>
Overført resultat		
Primo	36.564.392	36.466.192
Årets tilgang	-90.569	98.200
	<u>36.473.823</u>	<u>36.564.392</u>
Egenkapital og andre reserver	<u>84.973.823</u>	<u>85.064.392</u>
11. Andre hensatte forpligtelser		
Hensættelse til fællesarealer	1.000.000	1.000.000
Hensættelse til legeplads	15.000	15.000
Hensættelse jubilæumsfest	0	67.470
	<u>1.015.000</u>	<u>1.082.470</u>

Andelsforeningen Bastiansminde

Noter

	2025	2024
12. Anden gæld		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	21.913	23.692
Feriepenge	1.256	1.911
Regulering vand 20251	10.143	590
Lønsumsafgift	1.219	1.856
Revisor, afsat	22.000	22.000
Diverse udlæg	0	2.520
	<u>56.531</u>	<u>52.569</u>

13. Eventualaktiver

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 4.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S.
Der er ved udgangen af regnskabsåret intet mellemværende med Danske Bank A/S.

Bestyrelsen oplyser, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af regnskabet.