

*ABF Bronzelunden
Bronzealdervej 67 - 95
8210 Aarhus V*

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022*

(30. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

dirigent



ABF Bronzelunden

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Bronzelunden.....	21



ABF Bronzelunden

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for ABF Bronzelunden.

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. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 6. marts 2023

Bestyrelse

Leo Jalk
Formand

Carina Toftelund

Mogens Møller



ABF Bronzelunden

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Bronzelunden.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Bronzelunden for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt



ABF Bronzelunden

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandling, 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



ABF Bronzelunden

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 6. marts 2023

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Bronzelunden

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	ABF Bronzelunden Bronzealdervej 67 - 95 8210 Aarhus V
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Leo Jalk, formand Carina Toftelund Mogens Møller
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Frederiks Plads 4 8000 Aarhus C
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 E 8260 Viby J



ABF Bronzelunden

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



ABF Bronzelunden

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Bronzelunden er aflagt i overensstemmelse med 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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 nettosalgpris 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



ABF Bronzelunden

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til offentlig vurdering.



ABF Bronzelunden

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
1 Indtægter, andelshavere.....	636.400	608.600
2 Øvrige indtægter	5.000	8.000
Indtægter i alt.....	641.400	616.600
3 Ejendomsskat og forsikringer	(101.733)	(100.371)
4 Forbrugsafgifter	(37.991)	(31.758)
5 Vedligeholdelse, løbende	(129.580)	(30.302)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	(71.000)
7 Administrationsomkostninger	(16.592)	(16.103)
8 Øvrige foreningsomkostninger	(25.452)	(25.615)
Omkostninger i alt.....	(311.348)	(275.149)
Resultat før finansielle poster.....	330.052	341.451
9 Finansieringsomkostninger	(135.549)	(136.459)
Finansiering i alt.....	(135.549)	(136.459)
Årets resultat	194.503	204.992
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	10.000	10.000
Anvendelse af hensættelser	(25.500)	(71.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	210.003	265.992
Resultatdisponering i alt.....	194.503	204.992
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	194.503	204.992
Betalte prioritetsafdrag	(79.295)	(78.353)
Likviditetsresultat i alt.....	115.208	126.639



ABF Bronzelunden

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
10 Ejendommen matr. nr. 15hq, Hasle By, Hasle Anskaffelsessum (kostpris)	11.989.476	11.989.476
Materielle anlægsaktiver i alt	11.989.476	11.989.476
Anlægsaktiver	11.989.476	11.989.476
 Periodeafgrænsningsposter	 13.470	 12.993
Tilgodehavender i alt.....	13.470	12.993
11 Likvide beholdninger	859.879	734.594
Omsætningsaktiver	873.349	747.587
 AKTIVER	 12.862.825	 12.737.063



ABF Bronzelunden

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud	2.388.400	2.388.400
Overført resultat m.v.	(3.204.740)	(2.619.743)
	(816.340)	(231.343)
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.080.000	285.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	701.500	717.000
Andre reserver i alt	1.781.500	1.002.000
Egenkapital	965.160	770.657
12 Prioritetsgæld	11.780.412	11.864.526
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.780.412	11.864.526
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	84.100	79.280
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Øvrig anden gæld	18.153	7.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	117.253	101.880
Gældsforpligtelser	11.897.665	11.966.406
PASSIVER	12.862.825	12.737.063
14 Eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		



ABF Bronzelunden

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Andelsindskud		
Saldo primo	2.388.400	2.388.400
Andelsindskud	2.388.400	2.388.400
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(2.619.743)	(2.790.735)
Overført til andre reserver	(795.000)	(95.000)
Rest årets resultat	210.003	265.992
Overført resultat m.v.	(3.204.740)	(2.619.743)
Egenkapital før andre reserver	(816.340)	(231.343)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	285.000	190.000
Årets tilgang	795.000	95.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.080.000	285.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	717.000	778.000
Årets tilgang	10.000	10.000
Årets afgang	(25.500)	(71.000)
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	701.500	717.000
EGENKAPITAL	965.160	770.657

This document has esignatur Agreement-ID: d16480NYuwr249625681



ABF Bronzelunden

NOTER

	2022	2021
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	357.550	355.100
Fællesudgifter	278.850	253.500
Indtægter, andelshavere i alt	636.400	608.600
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	2.000	4.000
Øvrige indtægter	3.000	4.000
Øvrige indtægter i alt	5.000	8.000
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	75.350	72.011
Forsikring	26.383	28.360
Ejendomsskat og forsikringer i alt	101.733	100.371
4 Forbrugsafgifter		
Renovation	32.395	27.550
Elforbrug	4.971	3.583
Vandafgift	625	625
Forbrugsafgifter i alt	37.991	31.758
5 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	94.568	29.182
Småanskaffelser	35.012	1.120
Vedligeholdelse, løbende i alt	129.580	30.302
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Zinktagrender	0	71.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	71.000

This document has esignatur Agreement-ID: d16480NYuwr249625681



NOTER

	2022	2021
7 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, porto, telefon m.v.	0	103
IT-udgifter	842	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.750	16.000
Administrationsomkostninger i alt	16.592	16.103
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsesgodtgørelse	6.000	6.000
Mødeudgifter m.v.	3.372	3.625
Kontingent Grundejerforening	12.750	12.750
ABF kontingent	3.330	3.240
Øvrige foreningsomkostninger i alt	25.452	25.615
9 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	486	296
Gebyrer m.v.	2.566	2.371
Renter og gebyr kreditorer	0	502
Prioritetsrenter, kreditforeninger	132.497	133.290
Finansieringsomkostninger i alt	135.549	136.459
10 Ejendommen matr. nr. 15hq, Hasle By, Hasle Anskaffelsessum (kostpris)		
Kostpris, primo	11.989.476	11.989.476
Kostpris i alt	11.989.476	11.989.476
Ejendommen matr. nr. 15hq, Hasle By, Hasle Anskaffelsessum (kostpris) i alt	11.989.476	11.989.476
11 Likvide beholdninger		
Nordea, foreningskonto 0563 324 457	850.779	725.378
Nordea, foreningskonto 6895 151 724	9.100	9.216
Likvide beholdninger i alt	859.879	734.594



NOTER

	2022	2021
12 Prioritetsgæld		
*Nordea Kredit opr. 9.350.000, rentetilpasningslån S5, rente pt. 0,32 % (afdragsfrit indtil 1/10 2023)	9.350.000	9.350.000
Nordea Kredit opr. 2.769.000, kontantlån, rente 1,19%	2.514.512	2.593.806
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(84.100)	(79.280)
Prioritetsgæld i alt	11.780.412	11.864.526
Kursværdien andrager kr. 11.076.292		
Restløbetid henholdsvis 20 år og 9 mdr. og 26 år og 9 mdr.		
* Næste rentetilpasning pr. 1. oktober 2023.		
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	15.000	15.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	15.000	15.000
14 Eventualposter mv.		
Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 335.752, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.		
Der er herudover ingen eventualforpligtelser m.v.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 11.864.512 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør kr. 11.989.476.		
Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
16 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig vurdering) samt foreningens vedtægter:		
Andelshaverindskuddet hidrører fra 15 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 2.388.400.		
Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den seneste kontante ejendomsværdi, kr. 24.500.000. Denne vurdering er med lovændring pr. 1. juli 2021 fastfrosset og kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet		



NOTER

	2022	2021
Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2022 kr. 5,22 (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:		
Andelshaverindskud		2.388.400
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		-816.340
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.864.512	
Prioritetsgæld, kursværdi	(11.076.292)	788.220
Ejendommen, fastholdt offentlig vurdering	24.500.000	
Ejendommen, kostpris	(11.989.476)	12.510.524
Korrigeret egenkapital i alt		12.482.404

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone: $12.482.404 / 2.388.400 = 5,22$ (s.å. 5,10)

Andelsværdien for den enkelte andelsbolig vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2022	*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2021
Andelsbolig	159.227	832.160	813.285

* Vedtaget andelskrone **5,10**.

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og



ABF Bronzelunden

NOTER

2022

2021

renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



ABF Bronzelunden

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.				31.12.2022	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31.12.2022	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31.12.2022	
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2022 - 31. december 2022	
B					
				Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger			15	1.445
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt			15	1.445
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: En del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1992
D2	Ejendommens opførelsesår				1993
E					
				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

This document has esignatur Agreement-ID: d16480NYuwr249625681



NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.500.000	16.955	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.781.500	1.233	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7	
G		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?	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	
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	448		
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	146	142	135
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	8.638		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.677		
K3	Teknisk andelsværdi	16.315		



ABF Bronzelunden

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	13	21	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	50	49	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	63	70	90
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-1
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	54	54	55



Leo Jalk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leo Jalk

Bestyrelsesformand

ID: 27bb5512-f542-42d9-a935-74206b5f9289

Tidspunkt for underskrift: 18-03-2023 kl.: 10:47:01

Underskrevet med MitID



Mogens Møller Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Møller Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 538b5f8c-8176-4138-a2c2-4894fb0c0bf2

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2023 kl.: 12:07:26

Underskrevet med MitID



Carina Toftelund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carina Toftelund

Bestyrelsesmedlem

ID: 4dff63fc-2345-47e0-988a-5fd36380d2ef

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 14:55:19

Underskrevet med MitID



Irene Madsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Irene Madsen

Revisor

ID: 1157374564421

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 07:48:40

Underskrevet med NemID

NEM ID