

*ABF Bronzelunden
Bronzealdervej 67 - 95
8210 Aarhus V*

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025*

(33. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2026

dirigent



ABF Bronzelunden

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

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 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 30. april 2026

Bestyrelse

Leo Jalk
Formand

Jesper Lisby

Mette Munch

Søren Lyhne



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 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 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



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 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 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 30. april 2026

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 Jesper Lisby Mette Munch Søren Lyhne
Pengeinstitut	Nordea Bank Frederiks Plads 40 8000 Aarhus C
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Skanderborgvej 234B 8260 Viby J

This document has esignatur Agreement-ID: 8ebecct695216516184192



ABF Bronzelunden

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2025.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.



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 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 regnskabsperiodens renteomkostninger 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.



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.

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 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.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en nettoprisindekseret offentlig vurdering.



ABF Bronzelunden

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere.....	936.000	936.000
2 Øvrige indtægter	2.075	18.288
Indtægter i alt.....	938.075	954.288
3 Ejendomsskat og forsikringer	(211.650)	(205.913)
4 Forbrugsafgifter	(52.547)	(53.084)
5 Vedligeholdelse, løbende	(40.216)	(59.083)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	(97.490)	(306.623)
7 Administrationsomkostninger	(21.404)	(24.793)
8 Øvrige foreningsomkostninger	(36.360)	(41.084)
Omkostninger i alt.....	(459.667)	(690.580)
Resultat før finansielle poster.....	478.408	263.708
9 Finansielle indtægter	3.886	15.641
10 Finansieringsomkostninger	(432.526)	(433.104)
Finansiering i alt.....	(428.640)	(417.463)
Årets resultat	49.768	(153.755)
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	10.000	10.000
Anvendelse af hensættelser	(97.500)	(306.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	137.268	142.245
Resultatdisponering i alt.....	49.768	(153.755)
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	49.768	(153.755)
Betalte prioritetsafdrag	(82.190)	(81.214)
Likviditetsresultat i alt.....	(32.422)	(234.969)



ABF Bronzelunden

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

	2025	2024
11 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	 15.349	 13.280
Tilgodehavender i alt.....	15.349	13.280
12 Likvide beholdninger	715.735	773.756
Omsætningsaktiver	731.084	787.036
 AKTIVER	 12.720.560	 12.776.512



ABF Bronzelunden

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	2.388.400	2.388.400
Overført resultat m.v.	(8.377.906)	(7.715.174)
	(5.989.506)	(5.326.774)
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.770.457	5.970.457
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	272.000	359.500
Andre reserver i alt	7.042.457	6.329.957
Egenkapital	1.052.951	1.003.183
13 Prioritetsgæld	11.564.859	11.649.049
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.564.859	11.649.049
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	83.000	81.000
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.750	19.750
Øvrig anden gæld	0	23.530
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	102.750	124.280
Gældsforpligtelser	11.667.609	11.773.329
PASSIVER	12.720.560	12.776.512
15 Eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		



ABF Bronzelunden

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
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	(7.715.174)	(2.530.962)
Overført til andre reserver	(800.000)	(5.326.457)
Rest årets resultat	137.268	142.245
Overført resultat m.v.	(8.377.906)	(7.715.174)
Egenkapital før andre reserver	(5.989.506)	(5.326.774)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	5.970.457	644.000
Årets tilgang	800.000	5.326.457
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.770.457	5.970.457
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	359.500	655.500
Årets tilgang	10.000	10.000
Årets afgang	(97.500)	(306.000)
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	272.000	359.500
EGENKAPITAL	1.052.951	1.003.183

This document has esignatur Agreement-ID: 8ebecct695216516184192



NOTER

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere		
Boligaft 531.000	531.000	531.000
Fællesudgifter 405.000	405.000	405.000
Indtægter, andelshavere i alt.....	936.000	936.000
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg 0	0	8.000
Øvrige indtægter 1.000	1.000	4.000
Ladestander elrefusion 1.075	1.075	6.288
Øvrige indtægter i alt	2.075	18.288
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat 183.021	183.021	171.785
Forsikring 28.629	28.629	34.128
Ejendomsskat og forsikringer i alt	211.650	205.913
4 Forbrugsafgifter		
Renovation 40.775	40.775	44.130
Elforbrug 11.015	11.015	8.197
Vandafgift 757	757	757
Forbrugsafgifter i alt	52.547	53.084
5 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse 27.791	27.791	41.811
Ladestander..... 12.425	12.425	16.650
Småanskaffelser 0	0	622
Vedligeholdelse, løbende i alt	40.216	59.083
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Opretning indkørsel 0	0	38.125
Udskiftning af vinduer..... 97.490	97.490	268.498
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	97.490	306.623



ABF Bronzelunden

NOTER

	2025	2024
7 Administrationsomkostninger		
IT-udgifter	779	293
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.625	19.750
Skyldig revision, regulering	0	4.750
Administrationsomkostninger i alt	21.404	24.793
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsesgodtgørelse	15.800	19.750
Mødeudgifter m.v.	2.530	3.454
Kontingent Grundejerforening	14.250	14.250
ABF kontingent	3.780	3.630
Øvrige foreningsomkostninger i alt	36.360	41.084
9 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	3.886	15.641
Finansielle indtægter i alt	3.886	15.641
10 Finansieringsomkostninger		
Gebyrer m.v.	4.960	4.072
Prioritetsrenter, kreditforeninger	427.566	429.032
Finansieringsomkostninger i alt	432.526	433.104
11 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

This document has esignatur Agreement-ID: 8ebecct695216516184192



NOTER

	2025	2024
12 Likvide beholdninger		
Nordea, foreningskonto 0563 324 457	350.792	763.083
Nordea, foreningskonto 6895 151 724	64.943	10.673
Nordea, aftaleindskud 9040 954004	300.000	0
Likvide beholdninger i alt	715.735	773.756
13 Prioritetsgæld		
*Nordea Kredit opr. 9.377.000, rentetilpasningslån S5, rente pt. 3,51 % (afdragsfrit indtil 1/4 2033)	9.377.000	9.377.000
Nordea Kredit opr. 2.769.000, kontantlån, rente 1,19%	2.270.859	2.353.049
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(83.000)	(81.000)
Prioritetsgæld i alt	11.564.859	11.649.049
Kursværdien andrager kr. 11.534.158		
Restløbetid henholdsvis 27 år og 3 mdr. og 23 år og 9 mdr.		
* Næste rentetilpasning pr. 1. april 2028.		
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	19.750	19.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	19.750	19.750
15 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.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 11.647.859 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør kr. 11.989.476.		
Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		



NOTER

2025

2024

17 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (nettoprisindekseret ejendomsværdi) 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, reguleret med indeks 124,847 (udviklingen i nettoprisindekset fra og med oktober 2012 til og med oktober 2025), i alt kr. 6.087.576. Den nettoprisindekserede ejendomsværdi pr. 31/12 2025 udgør således i alt kr. 30.587.576

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2025 kr. **5,32** (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:

Andelshaverindskud		2.388.400

Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		(5.989.506)
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.647.859	
Prioritetsgæld, kursværdi	(11.534.158)	113.701

Ejendommen, nettoprisindekseret offentlig vurdering	30.587.576	
Ejendommen, kostpris	(11.989.476)	18.598.100
	-----	-----
Korrigeret egenkapital i alt		12.722.295
		=====

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone: $12.722.295 / 2.388.400 = 5,32$ (s.å. 5,27)



NOTER

2025

2024

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

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2025	*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2024
Andelsbolig	159.227	848.153	839.330

* Vedtaget andelskrone **5,27**.

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 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.



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.				31.12.2025	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31.12.2025	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31.12.2025	
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2025 - 31. december 2025	
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:				



ABF Bronzelunden

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				x
	Sæt Kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				x
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	01.10.2025			
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		30.587.576	21.168	
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5. stk. 4				
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		7.042.457	4.874	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			23	
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	

This document has esignatur Agreement-ID: 8ebecct695216516184192



ABF Bronzelunden

NOTER

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			648
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)	133	-106	34
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			8.804
K2	Gæld - omsætningsaktiver			7.569
K3	Teknisk andelsværdi			16.373
3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	60	41	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	39	212	67
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	99	253	95
4	Finansielle forhold			
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	56	56	57

This document has esignatur Agreement-ID: 8ebecct695216516184192



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Leo Jalk

Navn returneret af MitID: Leo Jalk
Bestyrelsesformand
ID: 27bb5512-f542-42d9-a935-74206b5f9289
IP-adresse: 93.165.245.211:47764:47764
Dato for underskrift: 22-05-2026 15:12:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Mette Munch

Navn returneret af MitID: Mette Munch Dideriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: f8f99e71-5e32-477d-b061-b91cc090ff61
IP-adresse: 37.96.62.156:2229:2229
Dato for underskrift: 19-05-2026 13:48:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Søren Lyhne

Navn returneret af MitID: Søren Lyhne
Bestyrelsesmedlem
ID: db799f9d-9275-4276-af77-396b11a34b10
IP-adresse: 37.96.32.196:1589:1589
Dato for underskrift: 21-05-2026 14:27:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Jesper Lisby

Navn returneret af MitID: Jesper Lykke Blix Lisby
Bestyrelsesmedlem
ID: b0007453-5912-4aac-b121-2285b4cc3120
IP-adresse: 77.66.82.114:52704:52704
Dato for underskrift: 21-05-2026 08:44:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Irene Madsen

Navn returneret af MitID: Irene Madsen
Revisor
ID: 1912f05d-39fc-4552-a080-f13c21da2ba4
IP-adresse: 217.74.147.158:13518:13518
Dato for underskrift: 26-05-2026 10:08:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.