

**Andelsboligforeningen
Hafniahus
3700 Rønne**

CVR nr. 26 53 66 26

Årsrapport for 2024-2025

(23. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 28/10 2025



Dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

Indholdsfortegnelse

	Side
Bestyrelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6 - 7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 17

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne.

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

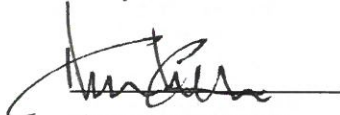
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

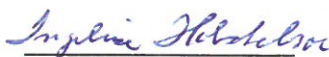
Rønne, den 2. oktober 2025

Bestyrelse



Thomas Christensen

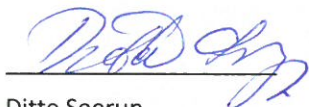
Formand



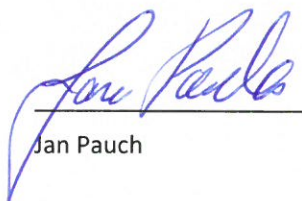
Ingelise Holstebro



Tommy Kielsen



Ditte Seerup



Jan Pauch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hafniahus, for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi skal oplyse at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

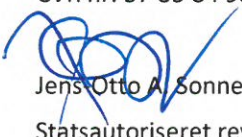
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Rønne, den 2. oktober 2025

Bornholms Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 37 85 84 98



Jens Otto A. Sonne

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hafniahus for 2024-2025 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indtægter

Boligafgifter fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, udbytte samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab for perioden.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboliglovens og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført overskud eller underskud" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24	Budget
			2025/26
		tkr.	tkr.
Indtægter			
Andelsboligafgift	3.015.632	2.862	3.081
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	99.321	120	101
Lejeindtægt, erhvervslejemål	152.922	120	157
Udbetalt/heraf hensat, Grundejers Investeringsfond	0	-77	0
Grundejers Investeringsfond, regulering salg lejlighed	88.028	0	0
Lejeindtægt, garager	38.400	36	38
Lejeindtægt, Kahytten	15.750	22	20
Tomgangsleje	0	0	0
Ventelistegebyr	11.800	11	10
Rykkergebyr	0	0	0
Gebyrer ved salg af andelsbolig	20.000	13	10
Indtægter i alt	3.441.853	3.107	3.417
Omkostninger			
1 Vedligeholdelse og reparationer	-538.259	-795	-1.000
Heraf vedligeholdelse, Grundejernes Investeringsfond	0	56	0
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse	-5.846	-7	-10
Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab og gebyr	-24.484	-51	-35
2 Lønninger m.v.	-603.221	-580	-600
Repræsentation	-7.340	-6	-7
Annoncer	-4.813	0	0
3 Driftsmiddelomkostninger	-9.605	-7	-10
4 Ejendomsskatter, vandafgift mv.v	-597.106	-651	-613
Kahytten	-28.856	-28	-30
5 Administrationsomkostninger	-263.701	-261	-275
Offentlig støtte	0	0	0
Omkostninger i alt	-2.083.231	-2.330	-2.580
Resultat før finansielle poster og henlæggelser	1.358.622	777	837

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24	Budget 2025/26
		tkr.	tkr.
Ekstraordinære poster			
Ekstraordinære indtægter	15.000	92	0
Ekstraordinære udgifter	0	-80	0
Ekstraordinære poster i alt	15.000	12	0
Finansielle udgifter og indtægter			
Renteindtægter	2.618	2	0
6 Renteudgifter mv.	-478.924	-440	-461
Finansielle udgifter og indtægter i alt	-476.306	-438	-461
Årets resultat	897.316	351	376
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	897.316	351	376
- afdrag på prioritetsgæld	-206.330	-203	-210
Likviditetsresultat i alt	690.986	148	166

Balance pr. 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24
<u>AKTIVER</u>		
7 Grunde og bygninger, anskaffelsessum	20.300.000	20.300.000
Matr. nr. 694a Rønne Bygrunde		
Ejendomsværdi 1.10.2020 kr. 14.400.000)		
Anlægsaktiver i alt	20.300.000	20.300.000
Diverse tilgodehavender	1.121	2.651
Tilgodehavender ved salg af boliger	0	0
Forudbetalte omkostninger	176.554	45.010
Kassebeholdning	479	1.010
Arbejdernes Landsbank	1.667.374	1.136.550
Skattekonto	1	0
8 Indestående i Grundejernes Investeringsfond - § 18b	0	87.585
Omsætningsaktiver i alt	1.845.529	1.272.806
Aktiver i alt	22.145.529	21.572.806

Balance pr. 30. juni 2025

Note	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<u>PASSIVER</u>		
9 Andelskapital	<u>1.087.625</u>	<u>1.102.625</u>
Reserve for egne andele	<u>-81.383</u>	<u>-81.383</u>
Reservefond:		
Saldo primo	5.344.051	4.993.094
+ Årets overførte resultat	690.986	147.763
+ Årets afdrag på prioritetsgæld	<u>206.330</u>	<u>203.194</u>
	<u>6.241.367</u>	<u>5.344.051</u>
Egenkapital i alt	<u>7.247.609</u>	<u>6.365.293</u>
8 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>87.585</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>87.585</u>
Langfristet gæld		
10 Prioritetsgæld	<u>14.053.565</u>	<u>14.259.895</u>
Langfristet gæld i alt	<u>14.053.565</u>	<u>14.259.895</u>
Skyldige omkostninger	83.655	167.320
Skyldig Grundejernes Investeringsfond	0	21.216
Feriepengeforpligtelse	52.646	45.072
Foudbetalt boligafgift og afregninger ved salg	0	6.793
Forudbetalt leje og deposita	535.708	541.631
11 Konto for indvendig vedligeholdelse	34.731	29.632
Skyldig A-skat m.v.	14.950	16.170
12 Varmeregnskab	<u>122.665</u>	<u>32.199</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>844.355</u>	<u>860.033</u>
Gæld i alt	<u>14.897.920</u>	<u>15.119.928</u>
Passiver i alt	<u>22.145.529</u>	<u>21.572.806</u>
13 Garantiforpligtelser og pantsætninger		
14 Eventualforpligtelser og skatteberegning		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Nøgleoplysninger		

Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Vedligeholdelse og reparationer		
Maler	31.010	2.327
Tømrer	48.514	191.154
Murer	41.619	69.015
Blikkenslager	180.868	97.588
Elektriker	5.748	18.786
Rådgivning vedligeholdelse	45.313	153.314
Have- og gårdanlæg	33.104	2.342
Hvidevarer	13.256	0
Gulvtæpper	607	42.800
ISTA udskiftning målere	-413	72.616
Rengøring	135.118	128.130
Diverse vedligeholdelse	3.515	16.651
Vedligeholdelse og reparationer i alt	<u>538.259</u>	<u>794.723</u>
2. Lønninger m.v.		
Lønninger	499.873	494.186
Arbejdsmarkedspension	76.129	74.076
ATP-bidrag	3.663	3.581
Befordringsgodtgørelse	3.812	3.402
Feriepengeforpligtelse primo	-45.072	-49.509
Feriepengeforpligtelse ultimo	52.646	45.072
Øvrige personaleudgifter	12.170	9.848
Lønninger m.v. i alt	<u>603.221</u>	<u>580.656</u>
3. Driftsmiddelomkostninger		
Brændstof, vedligeholdelse	488	246
Vægtafgift	190	180
Småanskaffelser u/skattemæssig grænse	8.927	6.990
Driftsmiddelomkostninger i alt	<u>9.605</u>	<u>7.416</u>
4. Ejendomsskatter, vandafgift m.v.		
Ejendomsskat	2.636	2.088
Forsikringer	85.473	100.093
Vand	218.251	212.839
El og varme	36.301	40.440
Renovation	254.445	295.295
Ejendomsskatter, vandafgift m.v. i alt	<u>597.106</u>	<u>650.755</u>

Noter til årsrapporten

	2024/25	2023/24
5. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	1.391	1.145
EDB-udgifter	4.619	3.400
PBS	8.006	6.889
Telefon	4.719	4.799
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse	10.350	10.350
Porto og gebyrer	2.507	3.031
Revisionshonorar	38.125	37.500
Administrationshonorar	176.122	175.975
Anden assistance	0	5.000
Møder og rejser	17.360	11.926
Sommerfest mv.	502	548
Administrationsomkostninger i alt	263.701	260.563
6. Renteudgifter		
Pengeinstitut	0	26
Låneomkostninger	13.125	56.938
Prioritetsrenter	465.799	382.964
Renteudgifter i alt	478.924	439.928
7. Grunde og bygninger		
Ejendommens anskaffelsessum	15.730.750	15.730.750
Stiftelsesomkostninger	914.615	914.615
Byggesag tilsagn den 10/7 2003, afsluttet	860.627	860.627
Vinduesudskiftning	1.156.612	1.156.612
Tilslutningsafgift, kabel TV	150.563	150.563
Kursregulering omprioritering	1.606.137	1.606.137
Opskrivning primo	-119.304	-119.304
Grunde og bygninger i alt	20.300.000	20.300.000

8 Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige betaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb.

Bindingspligten formindskes og indeståendet frigivet i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
9. Andelskapital		
Saldo primo	1.102.625	1.086.625
Regulering af tilkøb tidl. år/tillagt ved køb af 1 andel	<u>-15.000</u>	<u>16.000</u>
Andelskapital i alt	<u>1.087.625</u>	<u>1.102.625</u>

10. Prioritetsgæld

Realkredit Danmark - Flexlife	8.025.000	8.025.000
Realkredit Danmark - Kontantlån	<u>6.028.565</u>	<u>6.234.895</u>
	<u>14.053.565</u>	<u>14.259.895</u>

Realkredit Danmark 30 årigt afdragsfrit rentetilpasningslån:

Hovedstol	8.025.000
Kontantværdi:	
Obligationsrestgæld kr. 8.549.253 kurs 96,17	8.221.817
Nuværende rente incl. bidrag (bidrag udgør 0,95%)	3,86%
Restløbetid	28 år 6 mdr.
Næste rentetilpasning	01.01.2029
Næste års afdrag	0

Realkredit Danmark kontantlån med afdrag:

Hovedstol	7.222.000
Kontantværdi:	
Obligationsrestgæld kr. 6.052.195 kurs 83,35	5.044.505
Nuværende rente incl. bidrag (bidrag udgør 1,00%)	2,53%
Restløbetid	24 år
Næste års afdrag	206.330

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	209.515
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>13.844.050</u>
	<u>14.053.565</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>12.973.144</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
11. Konto for indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo	29.632	56.268
Hensat i året	<u>5.846</u>	<u>5.846</u>
	35.478	62.114
Frasolgt i årets løb	0	-29.446
Anvendt i årets løb	<u>-747</u>	<u>-3.036</u>
Saldo ultimo	<u>34.731</u>	<u>29.632</u>
 12. Varmeregnskab		
Aconto varmeindtægter	111.566	111.741
Aconto varmeudgifter	-133.064	-148.175
Afsluttet varmeår	<u>144.163</u>	<u>68.633</u>
Varmeregnskab i alt	<u>122.665</u>	<u>32.199</u>

13. Garantiforpligtelser og pantsætninger

Ejendom med bogført værdi kr. 20.300.000 er pantsat til Realkredit Danmark.

Restgælden til Realkredit Danmark andrager kr. 14.053.565.

Der er i ejendommen endvidere udstedt ejerpantebrev, kr. 12.000.000, til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

14. Eventualforpligtelser og skatteberegning

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

Noter til årsrapporten

15. Beregning af andelsværdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.247.609.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsespris (foranstående regnskab er opstillet efter denne model)
2. Handelsværdi som udlejningsejendom
3. Den offentlige ejendomsvurdering
4. Den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således, idet der tages udgangspunkt i ejendommens købspris.

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2025		7.247.609
Købspris for ejendommen	20.300.000	
Bogført værdi for ejendommen	<u>20.300.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld	14.053.565	
Prioritetsgæld - pantebrevsrestgæld	<u>14.053.565</u>	<u>0</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2025		<u><u>7.247.609</u></u>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskrone) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{7.247.609 \times \text{andelsindskud}}{1.087.625}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 6,6637 eller antallet af m2 med kr. 1.666.

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 1.463 pr. m2.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 1.666.

Noter til årsrapporten

16. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeninger

	Antal	BBR Areal m ²
Andelsboliger	67	4.408
Erhvervsandele, bolig- og erhvervslejemål, øvrige mv.	0	0
Boliglejemål	2	155
Erhvervslejemål	3	292
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	8	100
	<u>80</u>	<u>4.955</u>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		☒	☒	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		☒	☒	

Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

Foreningens stiftelsesår	2002
Ejendommens opførelses år	1934

	Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		☒

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒			

Tidspunkt for værdiansættelse

	Ja	Nej
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒

Noter til årsrapporten

16. Nøgleoplysninger - fortsat

	kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.300.000	4.097
- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
		%
Reserver i procent af ejendomsværdi		0,00

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Ja	Nej
X	
	X
	X

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift	691
Erhvervslejeindtægter	25
Boliglejeindtægter	23

Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme

Ja	Nej
X	

	Forrige år	Sidste år	I år
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ²	34	80	204

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	1.644
Gæld	3.380
Omsætningsaktiver	-419
Teknisk andelsværdi	4.605

Noter til årsrapporten

16. Nøgleoplysninger - fortsat

	Ja	Nej
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		X
Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		X
hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?		
Er der opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder, der kan anvendes uden påvirkning af boligafgiften?	X	

<u>Byggeteknik og vedligeholdelse</u>	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	28	66	42
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	143	69	33
Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	171	135	75

Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	D
---	---

<u>Finansielle forhold</u>	%
----------------------------	---

<u>Afdrag</u>	
Andel af foreningens gæld der pt. Afdrages på:	43

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Årets afdrag pr. andels-m ²	45	46	47