

Andelsboligforeningen Syrenlunden

CVR-nr. 29 45 92 23

Årsrapport

2013

Indhold

side

Foreningsoplysninger

1

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning

2

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

3 - 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

5 - 7

Resultatopgørelse

8

Balance

9 - 10

Noter

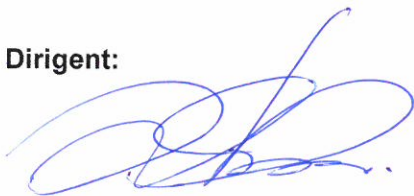
11 - 17

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Syrenlunden Skovlundgårdsvej 106 - 168 8260 Viby J
Bestyrelse	Ole Wessel (Formand) Jytte Bertelsen Aase Kaasgaard Pernille Pedersen Thomas Abraham (kasserer)
Revision:	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frichsparken Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelse	Danske Bank A/S Kannikegade 8000 Århus C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2014.

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

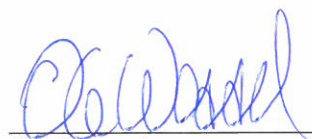
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 18. februar 2014

I bestyrelsen:



Ole Wessel
formand



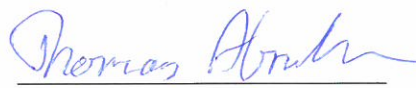
Jytte Bertelsen



Aase Kaasgaard



Pernille Pedersen



Thomas Abraham
kasserer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, § 3 i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 5 stk. 11 i Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Andelsboligforeningens ledelse har ikke oplyst størrelsen af den udbetalte støtte, som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom, jf. lov nr. 610 af 12/6 2013 § 5 stk. 11. Årsagen til dette er, at oplysningerne ikke på nuværende tidspunkt er tilgængelige hos Statens Administration.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, § 3 i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 5 stk. 11 i Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 medtaget budgettal for 2013. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Aarhus, den 18. februar 2014

BRANDT

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Sammenligningstal samt budgettal er ændret i overensstemmelse hermed.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Drift af fællesarealer

Drift af fællesarealer omfatter snerydning, reparation maskinpark, vedligeholdelse, haveaffald samt anskaffelser.

Øvrige fællesomkostninger

Øvrige fællesomkostninger omfatter ejendomsskatter, renovation, forsikringer samt alle øvrige omkostninger.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "andre reserver", f.eks. reservation af beløn til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til anskaffelsespris.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld til restgæld på balance-tidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 16 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2013	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012
Boligafgift		1.240.080	1.240.000	1.173.480
Handelssalær		2.000	8.000	8.000
Frameldelse sommervedligeholdelse		-	1.500	1.500
Tilskud, fornyelse af Velux-vinduer		256.000	-	-
Ejendomsskat, tilbagebetaling		27.442	-	89.703
INDTÆGTER I ALT		<u>1.525.522</u>	<u>1.249.500</u>	<u>1.272.683</u>
Ejendomsskat og forsikringer	1	236.055	231.858	239.600
Forbrugsafgifter	2	58.332	63.600	59.203
Renholdelse	3	8.958	10.000	6.238
Vedligeholdelse, løbende	4	63.638	60.000	69.734
Vedligeholdelse, fornyelse	5	1.154.986	1.220.000	-
Administrationsomkostninger	6	19.280	20.900	17.568
Øvrige foreningsomkostninger	7	53.293	55.900	54.180
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.594.542</u>	<u>1.662.258</u>	<u>446.523</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>-69.020</u>	<u>-412.758</u>	<u>826.160</u>
Finansielle indtægter		1.672	2.000	14.304
Finansielle omkostninger		<u>98.468</u>	<u>98.468</u>	<u>163.115</u>
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>-96.796</u>	<u>-96.468</u>	<u>-148.811</u>
RESULTAT FØR SKAT		<u>-165.816</u>	<u>-509.226</u>	<u>677.349</u>
Resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag		406.783	406.784	371.668
Overført resultat		37.672	11.638	15.415
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse		-1.154.986	-927.648	-
Hensat til vedligeholdelse		544.715	-	290.266
		<u>-165.816</u>	<u>-509.226</u>	<u>677.349</u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	31/12 2013	31/12 2012
<u>AKTIVER</u>			
Ejendommen, Skovlundgårdsvej 106-168, Viby J	8	24.933.203	24.933.203
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>		<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele		3.900	-
Varmeregnskab aktuel regnskabsperiode		24.832	7.049
Vandregnskab aktuel regnskabsperiode		-	6.737
TILGODEHAVENDER		28.732	13.786
LIKVIDE BEHOLDNINGER	9	822.670	2.030.404
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>		<u>851.402</u>	<u>2.044.190</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>25.784.605</u>	<u>26.977.393</u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	31/12 2013	31/12 2012
<u>PASSIVER</u>			
Andelsindskud	10	4.064.000	4.064.000
Overført resultat	11	11.930.286	11.485.831
		15.994.286	15.549.831
Andre reserver:			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	12	744.239	1.354.510
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>16.738.525</u>	<u>16.904.341</u>
Prioritetsgæld	13	9.008.588	9.415.371
<u>LANGFRISTET GÆLD I ALT</u>		<u>9.008.588</u>	<u>9.415.371</u>
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele		0	568.835
Kabel TV		4.171	3.723
Vandregnskab aktuel regnskabsperiode		5.107	-
Øvrig gæld	14	28.214	85.123
<u>KORTFRISTET GÆLD I ALT</u>		<u>37.492</u>	<u>657.681</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</u>		<u>9.046.080</u>	<u>10.073.052</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>25.784.605</u>	<u>26.977.393</u>
Eventualforpligtelser	15		
Tegnet bestyrelsesansvarsforsikring	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

NOTER

	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012
<u>Note 1. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	206.858	206.858	214.849
Forsikringer	25.664	25.000	24.751
Selvrisiko, vedr. skade	3.533	-	-
	<u>236.055</u>	<u>231.858</u>	<u>239.600</u>
<u>Note 2. Forbrugsafgifter</u>			
Renovation	55.029	60.000	55.664
El	3.303	3.600	3.539
	<u>58.332</u>	<u>63.600</u>	<u>59.203</u>
<u>Note 3. Renholdelse</u>			
Snerydning	8.958	10.000	6.238
	<u>8.958</u>	<u>10.000</u>	<u>6.238</u>
<u>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Reparationer/maling	1.398		-
Vedligeholdelse løbende	30.244		17.556
Belysning	1.491		3.653
Småanskaffelser	478		1.239
Plæneklipper, drift benzin m.m.	186		344
Vedligehold, vandmålere	7.393		-
Vedligehold, varmeanlæg	19.815		31.936
Trailerleje	-		145
Torv - lille gård	-		549
Renovering badeværelser	-		12.387
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	2.633		1.925
	<u>63.638</u>	<u>60.000</u>	<u>69.734</u>

NOTER

	<u>Realiseret 2013</u>	<u>Budget 2013</u> (ej revideret)	<u>Realiseret 2012</u>
--	----------------------------	--	----------------------------

Note 5. Vedligeholdelse, fornyelse

Renovering, Velux vinduer	1.154.986	1.220.000	1.925
	<u>1.154.986</u>	<u>1.220.000</u>	<u>1.925</u>

Note 6. Administrationsomkostninger

Revisor	12.625	13.000	11.875
PBS	5.470	5.000	4.695
Kontorhold	1.000	2.000	998
Gaver og blomster	185	500	-
Boxleje	-	400	-
	<u>19.280</u>	<u>20.900</u>	<u>17.568</u>

Note 7. Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelses honorar	10.000	10.000	10.000
Generalforsamling	2.657	3.000	2.226
Aktiviteter for andelshavere	5.684	8.000	7.066
ABF, kontingent	6.152	6.100	6.088
Grundejerforening, kontingent	28.800	28.800	28.800
	<u>53.293</u>	<u>55.900</u>	<u>54.180</u>

NOTER

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Note 8. Ejendomme		
Anskaffelsessum, matr.nr. 38 cg Viby By, Viby	20.320.000	20.320.000
Forbedringsudgifter 2006	4.498.562	4.498.562
Forbedringsudgifter 2007	114.641	114.641
	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>

Offentlig ejendomsværdi 31. oktober 2012
kr. 35.000.000,
heraf grundværdi kr. 13.962.800

Note 9. Likvide beholdninger

Danske Bank, konto nr. 3617 219 611, driftskonto	808.281	1.266.822
Nordea Bank, konto nr. 2211 0714 566 423, aftalekonto	14.389	763.582
	<u>822.670</u>	<u>2.030.404</u>

Note 10. Andelsindskud

4 stk. á kr. 84.000	336.000	336.000
16 stk. á kr. 122.000	1.952.000	1.952.000
12 stk. á kr. 148.000	1.776.000	1.776.000
	<u>4.064.000</u>	<u>4.064.000</u>

Note 11. Overført resultat

Overført resultat primo	11.485.831	11.098.748
Betalte prioritetsafdrag	406.783	371.668
Overført resultat	37.672	15.415
	<u>11.930.286</u>	<u>11.485.831</u>

NOTER

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<u>Note 12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</u>		
Overført resultat primo	1.354.510	1.064.244
Anvendt i året	-1.154.986	-
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>544.715</u>	<u>290.266</u>
	<u>744.239</u>	<u>1.354.510</u>

Note 13. Prioritetsgæld

Nykredit, tilpasningslån F1, opr. 3.406.000 kr. restløbetid 20 år og 3 mdr. var.rente (pt. 0,3634%) (Nedsparingslån)	3.118.214	3.268.257
Nykredit, tilpasningslån F1, opr. 6.598.000 kr. restløbetid 22 år og 3 mdr. var.rente (pt. 0,3628%) (Badeværelseslån)	5.890.375	6.147.114
	<u>9.008.589</u>	<u>9.415.371</u>

Årets afdrag:	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nykredit, tilp.lån F1, opr. 3.406.000 kr.	150.044	137.743	
Nykredit, tilp.lån F1, opr. 6.598.000 kr.	<u>256.739</u>	<u>233.926</u>	
	<u>406.783</u>	<u>371.669</u>	<u>216.960</u>
Årets afdrag pr. andelsbolig-m ²	<u>140</u>	<u>128</u>	<u>75</u>

Note 14. Øvrig gæld

Skyldigt honorar	13.214	70.123
Hensættelse til regnskab og revision	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>28.214</u>	<u>85.123</u>

Note 15. Eventualforpligtelser

Ingen.

NOTER

Note 16. Tegnet bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet tilstrækkelig bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 17. Nøgletal

Nøgletal viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Syrenlunden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Beregnete nøgletal for foreningen

	Antal	Areal m²
Andelsboliger	32	2.912
		Kr. pr. m²
Overskud (overført resultat)		13
Løbende vedligeholdelse		22
Offentlig ejendomsvurdering		12.019
Anskaffelsessum, incl. forbedringsudgifter 2006 og 2007		8.562
Gældsforpligtelser (kursværdi) fratrasket omsætningsaktiver		2.816
Foreslået andelsværdi		8.951
Reserver uden for andelsværdi		256
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		426
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		52
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		22
		100

NOTER

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

Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?

Boligens areal

Foreningens stiftelsesår?

1985

Ejendommens opførelsesår?

1985

Reserver i procent af ejendomsværdi?

2,13

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

Vides ikke! Der kommer automatisk meddelelse om støttens størrelse i april 2014

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser?

Nej

Er der tinglyst tilbagekøbsklausul på foreningens ejendom?

Nej

NOTER

	kr.
<u>Note 18. Beregning af andelsværdi</u>	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	15.994.286
Regulering ejendomsværdi:	
Offentlig vurdering	35.000.000
Regnskabsmæssig værdi	-24.933.203
Regulering prioritetsgæld:	
Kursværdi	
Nykredit, tilpasningslån F1, opr. 3.406.000 kr.	3.120.022
Nykredit, tilpasningslån F1, opr. 6.598.000 kr.	5.893.791
Regnskabsmæssig værdi	
Nykredit, tilpasningslån F1, opr. 3.406.000 kr.	-3.118.214
Nykredit, tilpasningslån F1, opr. 6.598.000 kr.	-5.890.375
	<u>26.066.307</u>
Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone (26.066.307/4.064.000)	<u><u>6,4140</u></u>
 Ejendommens friværdi	
Offentlig ejendomsvurdering	35.000.000
Prioritetsgæld til kursværdi	-3.118.214
-	-5.890.375
FRIVÆRDI I ALT	<u><u>25.991.411</u></u>

Andelsboligforeningen Syrenlunden

Revisionsprotokollat af 18. februar 2014

(side 27 - 29)

vedrørende årsregnskabet for 2013

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet for 2013	27
2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	27
3. Revisionens formål	27
4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	27
5. Forretningsgange og intern kontrol	28
6. Øvrige oplysninger	28
7. Lovpligtige oplysninger	29

1. Revision af årsregnskabet for 2013

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget revision af årsregnskabet for 2013 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

I revisionspåtegningen har den udførte revision givet anledning til forbehold vedr. manglende oplysninger om forpligtelser for tilbagebetaling af støtte modtaget i forbindelse med etablering og supplerende oplysninger vedr. budgettal i regnskabet.

Såfremt bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning med forbehold og supplerende oplysninger vedrørende ovenstående forhold.

3. Revisionens formål

I vores revisionsprotokollat af 15. januar 2014 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2013 er udført i overensstemmelse hermed.

4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandards og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen for 2013 har vi vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og vi har sammen med foreningens bestyrelse drøftet de tiltag, bestyrelsen og administrator har iværksat til styring heraf.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabs oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens og kasserers regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens og kasserers afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandards har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Vi har analyseret bevægelserne på foreningens bankkonti for væsentlige indskud og hævnings, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger. Vi har endvidere kontrolleret og fået bekræftet, at den vedtagne forretningsgang på likvidområdet er efterlevet. Efter vores opfattelse vil et uanmeldt beholdningseftersyn ikke bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

5. Forretningsgange og intern kontrol

Vi har som led i revisionen gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Den interne kontrol i foreningen er i størst muligt praktisk omfang etableret ved, at bestyrelsen overvåger foreningens økonomi, og at alle væsentlige omkostninger og udbetalinger skal godkendes af et medlem af bestyrelsen. Der er således en vis funktionsadskillelse imellem bestyrelse og kasserer. Af praktiske hensyn er der ikke etableret en funktionsadskillelse mellem disponerende (håndtering af likvider) og registrerende (bogføring m.v.) funktioner, idet kasserer alene forestår begge funktioner. Den manglende funktionsadskillelse stiller skærpede krav til bestyrelsens tilsyn med foreningens bogføring og rapportering.

Idet der ikke er en effektiv funktionsadskillelse og dermed effektive interne kontroller, foreligger der en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i foreningens administration, og der kan herved opstå tab. Vores revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

Konstaterer vi under vores revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for 2013 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

6. Øvrige oplysninger

I overensstemmelse med internationale revisionsstandards har vi indhentet regnskabserklæring fra bestyrelsen og kasserer til bekræftelse af årsregnskabet fuldstændighed.

Vi har påset, at foreningens bestyrelse har underskrevet revisionsprotokollen.

Vi har gennemlæst bestyrelsens forhandlingsprotokol og generalforsamlingsprotokollen frem til og med mødet den 19. marts 2013 samt referat af bestyrelsesmøder frem til og med 5. februar 2014.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt bestyrelsen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Bestyrelsen har oplyst, at der efter bestyrelsens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen i forhold til foreningens størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Bestyrelsen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat bekræfter den samlede bestyrelse, at dens medlemmer ikke er vidende om faktiske besvigelser, der påvirker foreningen, samt mistanker eller beskyldninger herom.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

7. Lovpligtige oplysninger

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Aarhus, den 18. februar 2014

BRANDT

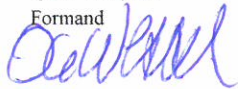
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Forelagt for bestyrelsen den 18. februar 2014.

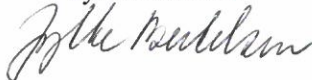
Ole Wessel
Formand



Pernille Pedersen



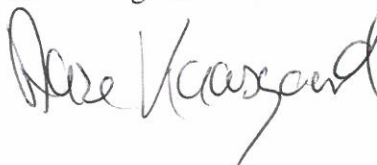
Jytte Bertelsen



Thomas Abraham
Kasserer



Aase Kaasgaard



BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frichsparken
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

arhus

Ledelsens regnskabserklæring vedrørende 2013

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med Deres revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2013.

Det er ledelsens ansvar at aflægge årsregnskabet således, at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er endvidere ledelsens ansvar at sørge for regnskabssystemer og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl.

Vi bekræfter efter bedste viden og overbevisning følgende forhold:

1. Vi har givet Dem:
 - a. adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet,
 - b. yderligere information til brug for revisionen, som De har anmodet os om, og
 - c. ubegrænset adgang til personer, som De har fundet det nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.
2. Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.
3. Vi har oplyst Dem om resultatet af vores vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
4. Vi har oplyst Dem om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker foreningen og involverer ledelsen, medarbejdere, der har betydelige roller i forhold til intern kontrol i foreningen, eller andre personer, hvor besvigelser kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
5. Vi har oplyst Dem om al information i relation til påståede eller formodede besvigelser, som påvirker foreningens årsregnskab, og som vi har fået oplyst af medarbejdere, tidligere medarbejdere eller andre.

6. Vi har oplyst Dem om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af andelsboligforeningsloven og øvrige reguleringer, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.
7. Vi har oplyst Dem om alle kendte faktiske og mulige retstvister og retskrav, hvis indvirkning kræves overvejet i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, og at disse er regnskabsmæssigt behandlet og oplyst i årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
8. Årsregnskabet indeholder ikke væsentlige fejlinformationer, ligesom der ikke forekommer væsentlige udeladelser i forhold til lovgivningens oplysningskrav.
9. De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder forudsætninger vedrørende den fastsatte dagsværdi (handelsværdi) på ejendommen, er rimelige.
10. Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven kræver regulering af eller oplysning om, er blevet reguleret eller oplyst.
11. Vi har ikke kendskab til begivenheder eller forhold, der ligger efter regnskabsperiodens udløb, som kan rejse betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften.

Viby J, den 18. februar 2014

Bestyrelse

Ole Wessel
Formand

Pernille Pedersen

Pernille Pedersen

Jytte Bertelsen

Thomas Abraham
Kasserer

Thomas Abraham

Aase Kaasgaard

Aase Kaasgaard



Andelsboligforeningen Syrenlunden
c/o Ole Wessel
Skovlundgårdsvej 110
8260 Viby J

11. marts 2014
FSC/SMC
J. nr. RBA 00831

Orientering til støttede og tidligere støttede private andelsboligforeninger

Ydelsessøtte til lån i Realkredit Danmark, der er tilknyttet ejendommen med matrikelnummer 38 CG, ejeravsnummer 1031205, beliggende Skovlundgårdsvej 106-168, 8260 Viby J. Registreret pantenummer hos Realkredit Danmark: 17921352.

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er blevet ændret således, at den støtte som er ydet fra staten og /eller kommunen til etablering af andelsboligforeninger og som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 K i lov om almene boliger m.v., nu fremover skal anføres i en note* i foreningens årsregnskab.

I denne anledning skal vi meddele, at det samlede tilbagebetalingskrav til det offentlige vedrørende jeres forening pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt: **8.406.718,79 kr.** Heraf udgør den kommunale andel: 840.671,74 kr. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Realkredit Danmark.

Hertil kommer eventuelt andelsboligbidrag opgjort til: 0,00 kr.

Det bemærkes at beløbene ikke forrentes. Eventuel forrentning finder først sted fra tidspunktet for foreningens eventuelle opløsning og frem til tilbagebetalings-tidspunktet.

*) LOV nr. 1716 af 16. december 2010 som ændret ved LOV 610 af 12. juni 2013 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 11.

Med venlig hilsen

Team Finans
Finansservicecentret