

Andelsboligforeningen Syrenlunden

Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 22. januar 2019

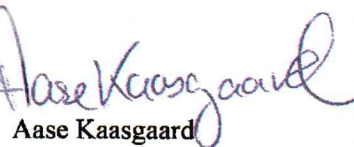
Bestyrelse



Ole Wessel
Formand



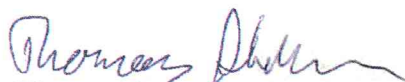
Lytte Nordtorp Bertelsen



Aase Kaasgaard



Max Jensen



Thomas Abraham
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2019.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 22. januar 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 49 21 45



Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Syrenlunden
Skovlundgårdsvej 110
8260 Viby J

CVR-nr.: 29 45 92 23
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 32

Ejendommen

Matrikelnr: 38 CG , VIBY BY, VIBY

Bestyrelse

Ole Wessel
Jytte Nordtorp Bertelsen
Aase Kaasgaard
Max Jensen
Thomas Abraham

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Bankforbindelser

Danske Bank A/S
Kannikegade
8000 Aarhus C

Nordea Bank A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
Aarhus C

Nykredit Bank A/S
Domkirkepladsen 1
8100 Aarhus C

Suðuroyar Sparikassi
STaravegur 9
100 Tórshavn

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. marts 2019, kl. 19.00, på
Lokalcenter Bøgeskovhus.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syrenlunden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anpartsoverdragelses gebyr m.v. indtægtsføres i takt med kasserens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven 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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>Budget 2018 (ej revideret)</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter	1.332.240	1.332.240	1.256.784
1 Øvrige indtægter	8.899	9.500	399
Indtægter i alt	1.341.139	1.341.740	1.257.183
2 Ejendomsskat og forsikringer	-373.043	-370.625	-284.244
3 Forbrugsafgifter	-43.479	-45.000	-39.097
4 Renholdelse	-3.985	-10.000	-4.007
5 Vedligeholdelse, løbende	-38.280	-60.000	-141.289
6 Administrationsomkostninger	-26.508	-27.500	-24.495
7 Øvrige foreningsomkostninger	-45.472	-51.500	-50.980
Omkostninger i alt	-530.767	-564.625	-544.112
Resultat før finansielle poster	810.372	777.115	713.071
8 Finansielle indtægter	978	2.000	1.152
9 Finansielle omkostninger	-261.146	-267.462	-274.334
Finansielle poster netto	-260.168	-265.462	-273.182
Årets resultat	550.204	511.653	439.889
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	573.708	573.708	568.012
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-38.280	-60.000	-141.289
Overført til "Andre reserver"	535.428	513.708	426.723
Betalte prioritetsafdrag	221.356	221.356	215.660
Overført restandel af årets resultat	-206.580	-223.411	-202.494
Overført til "Overført resultat"	14.776	-2.055	13.166
I alt	550.204	511.653	439.889

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	<u>26.318</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.318</u>	<u>0</u>
12	Likvide beholdninger	<u>2.995.287</u>	<u>2.614.180</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.021.605</u>	<u>2.614.180</u>
	Aktiver i alt	<u>27.954.808</u>	<u>27.547.383</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
13	Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
14	Overført resultat	12.855.005	12.840.228
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.919.005	16.904.228
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.544.281	2.008.854
	Andre reserver	2.544.281	2.008.854
	Egenkapital i alt	19.463.286	18.913.082
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	8.110.872	8.338.074
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.110.872	8.338.074
	Kortfristet del af langfristet gæld	227.201	221.355
	Mellemregning med andelshavere	10.000	0
	Varmeregnskab	128.449	57.228
17	Anden gæld	15.000	17.644
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	380.650	296.227
	Gældsforpligtelser i alt	8.491.522	8.634.301
	Passiver i alt	27.954.808	27.547.383
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
19 Eventualforpligtelser			
20 Nøgleoplysninger			
21 Beregning af andelsværdi			
22 Oplysninger om støtte fra staten			

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	8.000	8.000	0
Framelding sommervedligeholdelse	899	1.500	399
	8.899	9.500	399
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	335.304	334.625	250.071
Forsikringer	37.739	36.000	34.173
	373.043	370.625	284.244
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	38.932	40.000	34.560
Elforbrug fællesarealer	4.547	5.000	4.537
	43.479	45.000	39.097
4. Renholdelse			
Snerydning	3.985	10.000	4.007
	3.985	10.000	4.007
5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0	0	20
Elektriker	9.193	0	4.627
Småanskaffelser	711	0	5.946
Diverse	5.777	60.000	1.017
Vedligeholdelse løbende	11.602	0	48.567
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	1.222	0	9.192
Leje af driftsmateriel	760	0	680
Ny beplantning og vedligehold af anlæg	9.015	0	71.240
	38.280	60.000	141.289

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.750	14.000	13.750
Gebyrer m.v.	8.898	7.000	7.119
Kontorartikler	1.338	3.000	1.007
Repræsentation	2.522	3.500	2.619
	<u>26.508</u>	<u>27.500</u>	<u>24.495</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.500	7.400	7.500
ABF kontingent	6.472	6.500	6.408
Kontingenter	22.400	25.600	25.600
Generalforsamling	3.213	4.000	4.015
Aktiviteter for andelshavere	5.887	8.000	7.457
	<u>45.472</u>	<u>51.500</u>	<u>50.980</u>
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	978	2.000	1.152
	<u>978</u>	<u>2.000</u>	<u>1.152</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	261.146	267.462	274.334
	<u>261.146</u>	<u>267.462</u>	<u>274.334</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	 <u>35.000.000</u>	 <u>35.000.000</u>
11. Andre tilgodehavender		
Arkitekt Ole Dreyer	3.450	0
Kabel TV	<u>22.868</u>	<u>0</u>
	<u>26.318</u>	<u>0</u>
12. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto nr. 3617 219 611, driftskonto	1.494.768	447.727
Nordea Bank, konto nr. 0714 566 423, aftalekonto	0	664.389
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto	750.519	752.064
Suðuroyar Sparikasssi, konto nr. 0009 994 794, aftalekonto	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
	<u>2.995.287</u>	<u>2.614.180</u>
 Indestående i Suðuroyar Sparikasssi er bundet frem til den 11. september 2019.		
13. 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	<u>1.776.000</u>	<u>1.776.000</u>
	<u>4.064.000</u>	<u>4.064.000</u>

Noter

		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
14. Overført resultat			
Overført resultat primo		12.840.229	12.827.062
Årets overførte overskud eller underskud		-206.580	-202.494
Betalte prioritetsafdrag		221.356	215.660
		<u>12.855.005</u>	<u>12.840.228</u>
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret primo		2.008.854	1.582.131
Ifølge resultatdisponering		573.708	568.012
Årets anvendelse		-38.281	-141.289
		<u>2.544.281</u>	<u>2.008.854</u>
16. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
1. Nykredit, kontantlån, opr. kr. 9.191.000	<u>8.450.135</u>	<u>8.338.073</u>	<u>8.559.429</u>
	8.450.135	8.338.073	8.559.429
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>-227.201</u>	<u>-221.355</u>
	<u>8.450.135</u>	<u>8.110.872</u>	<u>8.338.074</u>
17. Anden gæld			
Anslået revisor honorar		15.000	15.000
Kabel TV		0	2.644
		<u>15.000</u>	<u>17.644</u>
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.450 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 24.933 t.kr.			

Noter

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene 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 andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.912	2.912	32	2.912
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.912	2.912	32	2.912

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1985
D2	Ejendommens opførelsesår				1985

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☐	☒	
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒	
			Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000	12.019		
			Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.544.281	874		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7			
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒	☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☐	☒	
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	113.116	* 12 /	2.912	466
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.912	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.912	0

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	185	151	189
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	9.229		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.878		
K3	Teknisk andelsværdi	11.107		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	49	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	49	13
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	72	74	76

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.019	12.019
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.878	1.878
Foreslået andelsværdi	9.229	9.229
Reserver uden for andelsværdi	874	874
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		466
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		26
Afdrag		22
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		0

Noter

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.919.005
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	35.000.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	<u>26.985.802</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.338.073
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.450.135
	<u>26.873.740</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.064.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>6,61</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2018)	<u>6,61</u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	84.000	336.000	555.461	2.221.845
16	122.000	1.952.000	806.741	12.907.859
12	148.000	1.776.000	978.670	11.744.036
32	354.000	4.064.000	2.340.872	26.873.740

22. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget pr. 31/12 2018 kr. 8.406.719 som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.