



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Abyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Syrenlunden

Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Syrenlunden
Skovlundgårdsvej 110
8260 Viby J

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

Andelskapital: 4.064.000
Andelshavere: 32

Bestyrelse

Ole Wessel, Formand
Jytte Nordtorp Bertelsen
Christoffer Jepsen
Søren Dybro
Thomas Abraham, Kasserer

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Intern revisor

Kirsten Neve
Anette G. Marschall

Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank, Søndergade 15, 8000 Aarhus C
Nykredit Bank A/S, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2023

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

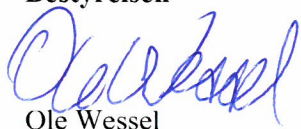
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

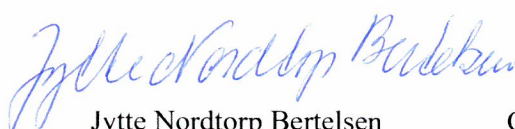
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. februar 2023

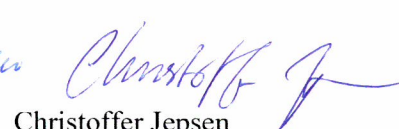
Bestyrelsen



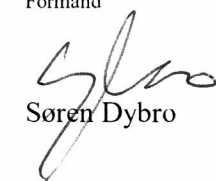
Ole Wessel
Formand



Jytte Nordtorp Bertelsen



Christoffer Jepsen

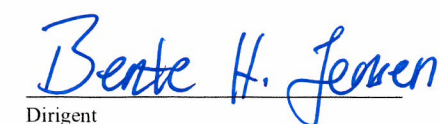


Søren Dybro



Thomas Abraham
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2023.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 27. februar 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syrenlunden 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korigeret til valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Lejeindtægter	1.357.392	1.357.392	1.357.392
1 Øvrige indtægter	15.800	8.800	12.000
Indtægter i alt	1.373.192	1.366.192	1.369.392
2 Ejendomsskat og forsikringer	-373.506	-375.547	-371.844
3 Forbrugsafgifter	-57.056	-51.000	-49.939
4 Renholdelse og udenomsarealer	-11.652	-11.000	1.571
5 Vedligeholdelse, løbende	-172.008	-60.000	-282.635
6 Administrationsomkostninger	-48.324	-29.500	-25.501
7 Foreningsomkostninger	-52.424	-52.400	-50.539
Omkostninger i alt	-714.970	-579.447	-778.887
Resultat før finansielle poster	658.222	786.745	590.505
8 Finansielle omkostninger	-166.578	-177.564	-170.788
Finansielle poster netto	-166.578	-177.564	-170.788
Årets resultat	491.644	609.181	419.717
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	652.288	652.288	652.288
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-172.008	-60.000	-282.635
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	11.364	16.893	50.064
Disponeret i alt	491.644	609.181	419.717
Årets resultat	491.644	609.181	419.717
Betalte prioritetsafdrag	-230.951	-230.951	0
Likviditetsresultat i alt	260.693	378.230	419.717

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	24.933.203	24.933.203
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.933.203	24.933.203
	Anlægsaktiver i alt	24.933.203	24.933.203
Omsætningsaktiver			
10	Andre tilgodehavender	19.524	25.982
	Tilgodehavender i alt	19.524	25.982
11	Likvide beholdninger	1.449.677	1.123.711
	Omsætningsaktiver i alt	1.469.201	1.149.693
	Aktiver i alt	26.402.404	26.082.896

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
	Overført resultat m.v.	3.203.861	13.192.497
	Egenkapital før andre reserver	7.267.861	17.256.497
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	0
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	9.357.692	877.412
	Andre reserver	11.357.692	877.412
	Egenkapital i alt	18.625.553	18.133.909
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	7.381.323	7.615.953
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.381.323	7.615.953
	Kortfristet del af langfristet gæld	234.630	230.951
	Mellemregning med andelshavere	12.329	10.000
	Varmeregnskab	108.969	78.082
	Anden gæld	39.600	14.001
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	395.528	333.034
	Gældsforpligtelser i alt	7.776.851	7.948.987
	Passiver i alt	26.402.404	26.082.896
13	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
14	Nøgleoplysninger		
15	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
A: 4 stk. á kr. 84.000	336.000	336.000
B: 16 stk. á kr. 122.000	1.952.000	1.952.000
C: 12 stk. á kr. 148.000	1.776.000	1.776.000
	<u>4.064.000</u>	<u>4.064.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	13.192.497	13.142.434
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-2.000.000	0
Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	-8.000.000	0
Restandel af årets resultat	11.364	50.063
	<u>3.203.861</u>	<u>13.192.497</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>7.267.861</u>	<u>17.256.497</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Overført fra overført resultat	2.000.000	0
	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	877.412	507.759
Overført fra overført resultat	8.000.000	0
Reserveret i året	652.288	652.288
Anvendt i året	-172.008	-282.635
	<u>9.357.692</u>	<u>877.412</u>
Andre reserver i alt	<u>11.357.692</u>	<u>877.412</u>
Egenkapital i alt	<u>18.625.553</u>	<u>18.133.909</u>

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	14.500	8.000	12.000
Framelding sommervedligeholdelse m.v.	1.300	800	0
	15.800	8.800	12.000
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	335.834	335.547	335.547
Forsikringer	37.672	40.000	36.297
	373.506	375.547	371.844
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	52.100	47.000	46.540
Elforbrug fællesarealer	4.956	4.000	3.399
	57.056	51.000	49.939
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	11.652	11.000	-1.571
	11.652	11.000	-1.571
5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0	0	21.338
Varmemålere	73.576	0	0
Småanskaffelser	3.329	0	1.790
Havemøbler mv.	13.816	0	296
Vedligeholdelse løbende	49.347	60.000	172.709
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	1.250	0	3.573
Leje af driftsmateriel	225	0	150
Ny beplantning og vedligehold af anlæg	0	0	82.779
Vandmålere	30.465	0	0
	172.008	60.000	282.635

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.250	14.000	14.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	125
Gebyrer m.v.	6.277	9.000	6.267
Kontorartikler	2.052	3.000	1.925
Repræsentation	2.995	3.500	3.184
Valuarvurdering	18.750	0	0
	48.324	29.500	25.501
7. Foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.800	7.600	7.600
ABF kontingent	7.304	7.200	7.112
Kontingenter	25.600	25.600	25.600
Generalforsamling	5.066	4.000	4.939
Aktiviteter for andelshavere	6.654	8.000	5.288
	52.424	52.400	50.539
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	160.923	172.564	165.665
Renter, pengeinstitutter	5.655	5.000	5.123
	166.578	177.564	170.788

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
10. Andre tilgodehavender		
Vurderingshonorar, Arkitekt Ole Dreyer	0	7.295
Kabel TV	<u>19.524</u>	<u>18.687</u>
	<u>19.524</u>	<u>25.982</u>
11. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto	737.190	741.468
Arbejdernes Landsbank, Konto nr. 5314 0241876	<u>712.487</u>	<u>382.243</u>
	<u>1.449.677</u>	<u>1.123.711</u>

Noter

				<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit 1,5% Kontantlån	<u>160.923</u>	<u>230.951</u>	<u>6.023.407</u>	<u>7.615.953</u>	<u>7.846.904</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>7.615.953</u>	<u>7.846.904</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>160.923</u>	<u>230.951</u>	<u>6.023.407</u>	<u>7.615.953</u>	<u>7.846.904</u>
Betalte renter	<u>160.923</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	234.630	230.951
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>7.381.323</u>	<u>7.615.953</u>
	<u>7.615.953</u>	<u>7.846.904</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.404.823</u>	<u>6.635.774</u>
---	------------------	------------------

Nykredit, opr. kr. 8.437.000, kontantlån med rente 1,5836 % p.a., restløbetid 26,5 år.

Noter

13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.615 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 24.933 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 8.406.719 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

14. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Ejendomsværdi (F2)	
m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip
	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.
	55.325.000
	18.999

Andre reserver (F3)	
m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver
	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.
	11.357.692
	3.900

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21

Felt nr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	113.116	* 12 /	2.912
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.912
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.912

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-736	144	169

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.933
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.166
K3	Teknisk andelsværdi	15.099

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	970	97	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	970	97	59

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	77	78	79

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 andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.019	12.019
Valuarvurdering	18.999	18.999
Anskaffelsessum (kostpris)	8.562	8.562
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.166	2.166
Foreslået andelsværdi	12.933	12.933
Reserver uden for andelsværdi	3.900	3.900
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		466

Noter

14. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	15
Øvrige omkostninger	49
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	21
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>0</u>

15. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.267.861
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering foretaget 10/11 2022 af Nordicals Aarhus	55.325.000
Ejendommens kostpris	<u>-24.933.203</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.615.953
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.023.407</u>
	39.252.204
Reservation til fremtidige kursudsving	<u>-1.592.546</u>
	<u>37.659.658</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.064.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>9,27</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. marts 2022)	<u>6,71</u>

Noter

15. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	Bolig	84.000	336.000	778.398	3.113.594
16	Bolig	122.000	1.952.000	1.130.531	18.088.497
12	Bolig	148.000	1.776.000	1.371.464	16.457.567
32			4.064.000		37.659.658

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.