



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
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 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
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
Bente Holk Jensen
Søren Dybro
Thomas Abraham, Kasserer

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Intern revisor

Anette G. Marschall
Kirsten Neve

Bankforbindelse

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. marts 2024

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 28. februar 2024

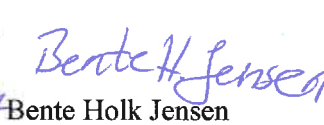
Bestyrelsen



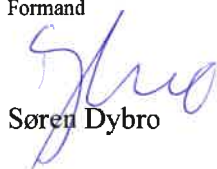
Ole Wessel
Formand



Jytte Nordtorp Bertelsen



Bente Holk Jensen



Søren Dybro



Thomas Abraham
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2024.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger 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 regnskabsbrugere 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aabyhøj, den 28. februar 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

A handwritten signature in blue ink, reading 'Steen Hestbech Capuzzi', is written over the printed name.

Steen Hestbech Capuzzi
statsautoriseret revisor
mnc34302

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 årsrapporten.

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 15, 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 16. 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 korrigeret til valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	0	0	-1
Lejeindtægter	1.357.392	1.357.392	1.357.392
1 Øvrige indtægter	8.800	8.800	15.800
Indtægter i alt	1.366.192	1.366.192	1.373.191
2 Ejendomsskat og forsikringer	-379.637	-376.873	-373.505
3 Forbrugsafgifter	-63.031	-59.000	-57.056
4 Renholdelse og udenomsarealer	-5.928	-12.000	-11.652
5 Vedligeholdelse, løbende	-41.565	-60.000	-172.008
6 Administrationsomkostninger	-51.018	-45.500	-48.324
7 Foreningsomkostninger	-47.230	-53.800	-52.424
Omkostninger i alt	-588.409	-607.173	-714.969
Resultat før finansielle poster	777.783	759.019	658.222
8 Finansielle indtægter	7.986	2.000	0
9 Finansielle omkostninger	-156.106	-167.398	-166.578
Finansielle poster netto	-148.120	-165.398	-166.578
Årets resultat	629.663	593.621	491.644
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	200.928	200.928	652.288
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-41.565	-60.000	-172.008
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	470.300	452.693	11.364
Disponeret i alt	629.663	593.621	491.644
Årets resultat	629.663	593.621	491.644
Betalte prioritetsafdrag	-234.630	-234.630	-230.951
Likviditetsresultat i alt	395.033	358.991	260.693

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
10	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			
11	Andre tilgodehavender	26.869	19.524
	Tilgodehavender i alt	26.869	19.524
12	Likvide beholdninger	1.863.649	1.449.677
	Omsætningsaktiver i alt	1.890.518	1.469.201
	Aktiver i alt	26.823.721	26.402.404

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
	Overført resultat m.v.	3.793.861	3.203.861
	Egenkapital før andre reserver	7.857.861	7.267.861
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.880.300	2.000.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	9.517.055	9.357.692
	Andre reserver	11.397.355	11.357.692
	Egenkapital i alt	19.255.216	18.625.553
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	7.142.955	7.381.323
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.142.955	7.381.323
	Kortfristet del af langfristet gæld	238.368	234.630
	Mellemregning med andelshavere	10.000	12.329
	Varmeregnskab	121.803	108.969
	Anden gæld	55.379	39.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	425.550	395.528
	Gældsforpligtelser i alt	7.568.505	7.776.851
	Passiver i alt	26.823.721	26.402.404

14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

15 Nøgleoplysninger

16 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
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	3.203.861	13.192.497
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	119.700	-2.000.000
Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	0	-8.000.000
Restandel af årets resultat	470.300	11.364
	<u>3.793.861</u>	<u>3.203.861</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>7.857.861</u>	<u>7.267.861</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	2.000.000	0
Overført fra overført resultat	0	2.000.000
Anvendt i året	-119.700	0
	<u>1.880.300</u>	<u>2.000.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	9.357.692	877.412
Overført fra overført resultat	0	8.000.000
Reserveret i året	200.928	652.288
Anvendt i året	-41.565	-172.008
	<u>9.517.055</u>	<u>9.357.692</u>
Andre reserver i alt	<u>11.397.355</u>	<u>11.357.692</u>
Egenkapital i alt	<u>19.255.216</u>	<u>18.625.553</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	8.000	8.000	14.500
Framelding sommervedligeholdelse m.v.	800	800	1.300
	8.800	8.800	15.800
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	335.874	335.873	335.833
Forsikringer	43.763	41.000	37.672
	379.637	376.873	373.505
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	57.460	53.000	52.100
Elforbrug fællesarealer	5.571	6.000	4.956
	63.031	59.000	57.056
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	5.928	12.000	11.652
	5.928	12.000	11.652
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmemålere	0	0	73.576
Småanskaffelser	447	0	3.329
Havemøbler mv.	191	0	13.816
Tagarbejde	23.500	0	0
Vedligeholdelse løbende	17.002	60.000	49.347
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	0	0	1.250
Leje af driftsmateriel	425	0	225
Vandmålere	0	0	30.465
	41.565	60.000	172.008

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.656	15.000	18.250
Gebyrer m.v.	13.549	9.000	6.277
Kontorartikler	1.241	3.000	2.052
Repræsentation	2.322	3.500	2.995
Valuarvurdering	16.250	15.000	18.750
	51.018	45.500	48.324
7. Foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.900	7.800	7.800
ABF kontingent	7.624	7.400	7.304
Kontingenter	19.200	25.600	25.600
Generalforsamling	4.136	5.000	5.066
Aktiviteter for andelshavere	8.370	8.000	6.654
	47.230	53.800	52.424
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	7.986	2.000	0
	7.986	2.000	0
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	156.106	167.398	160.923
Renter, pengeinstitutter	0	0	5.655
	156.106	167.398	166.578

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	24.933.203	24.933.203
Anskaffelsessum 31. december	24.933.203	24.933.203
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.933.203	24.933.203
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	35.000.000	35.000.000
11. Andre tilgodehavender		
Vurderingshonorar, Triconsult	7.595	0
Kabel TV	19.274	19.524
	26.869	19.524
12. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto	742.757	737.190
Arbejdernes Landsbank, Konto nr. 5314 0241876	1.120.892	712.487
	1.863.649	1.449.677

Noter

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit 1,5836% Kontantlån	<u>156.106</u>	<u>234.630</u>	<u>6.186.824</u>	<u>7.381.323</u>	<u>7.615.953</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>7.381.323</u>	<u>7.615.953</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>156.106</u>	<u>234.630</u>	<u>6.186.824</u>	<u>7.381.323</u>	<u>7.615.953</u>
Betalte renter	<u>156.106</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				238.368	234.630
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>7.142.955</u>	<u>7.381.323</u>
				<u>7.381.323</u>	<u>7.615.953</u>

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.381 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 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 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

15. 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

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2021 BBR Areal m ²	31/12 2022 BBR Areal m ²	31/12 2023 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

Feltnr.	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?	☐	☐	☒	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

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

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.735.000	18.796

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.397.355	3.914

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

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:

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

Feltnr.				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:

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

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	144	169	216

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:

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.933
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.950
K3	Teknisk andelsværdi	14.883

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

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	97	59	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	97	59	14

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)	70

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	78	79	81

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
Valuarvurdering	18.796	18.796
Anskaffelsessum (kostpris)	8.562	8.562
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.950	1.950
Foreslået andelsværdi	12.933	12.933
Reserver uden for andelsværdi	3.914	3.914
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		466

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	57
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	24
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>0</u>

16. 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	7.857.861
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering foretaget 20/11 2023 af Nordicals Aarhus	54.735.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.381.323
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.186.824
	<u>38.854.157</u>
Reservation til fremtidige kursudsving	-1.194.499
	<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 21. marts 2023)	<u>9,27</u>

Noter

16. 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.