



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 2024

Penneo dokumentnøgle: CONS-D-08ZPK-WTSHB-BZJZO-X0U6U-6K6J8

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Intern revisorpåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

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

Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank, Søndergade 15, 8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2025

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 25. februar 2025

Bestyrelsen

Ole Wessel
Formand

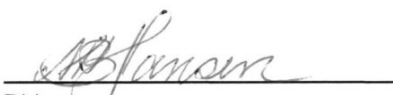
Jytte Nordtorp Bertelsen

Bente Holk Jensen

Søren Dybro

Thomas Abraham
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2025.


Dirigent

Intern revisorpåtegning

Som valgt intern revisor i Andelsboligforeningen Syrenlunden jævnfør vedtægternes §33 stk. 2, skal jeg hermed erklære, at jeg i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 har udført handlinger jævnfør vedtægternes bilag 1, med henblik på at bedømme rimeligheden af forvaltningen af midler og afholdelse af udgifter. Ud fra min gennemgang for foreningen er det min opfattelse, at de i regnskabsåret foretagne dispositioner er fornuftige og rimelige.

Viby J, den 25. februar 2025

Intern revisor

Anette G. Marschall

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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 25. februar 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Steen Hestbech Capuzzi

statsautoriseret revisor
mne34302

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syrenlunden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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, 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 reserverede 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets 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 årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korigeret til valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Lejeindtægter	1.357.392	1.357.392	1.357.391
1 Øvrige indtægter	4.800	8.800	8.800
Indtægter i alt	1.362.192	1.366.192	1.366.191
2 Ejendomsskat og forsikringer	-245.052	-238.095	-379.636
3 Forbrugsafgifter	-83.520	-64.000	-63.031
4 Renholdelse og udenomsarealer	-5.506	-13.000	-5.928
5 Vedligeholdelse, løbende	-4.422.715	-5.060.000	-41.565
6 Administrationsomkostninger	-52.285	-52.500	-51.018
7 Foreningsomkostninger	-48.703	-48.900	-47.230
Omkostninger i alt	-4.857.781	-5.476.495	-588.408
Resultat før finansielle poster	-3.495.589	-4.110.303	777.783
8 Finansielle indtægter	14.196	8.000	7.986
9 Finansielle omkostninger	-216.934	-291.212	-156.106
Finansielle poster netto	-202.738	-283.212	-148.120
Årets resultat	-3.698.327	-4.393.515	629.663
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	200.928	200.928	200.928
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-4.422.715	-5.060.000	-41.565
Overført til reserve for værdiforringelse af ejendom	119.700	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	403.760	465.557	470.300
Disponeret i alt	-3.698.327	-4.393.515	629.663
Årets resultat	-3.698.327	-4.393.515	629.663
Betalte prioritetsafdrag	-238.368	-266.368	-234.630
Likviditetsresultat i alt	-3.936.695	-4.659.883	395.033

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
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	30.797	26.869
	Tilgodehavender i alt	30.797	26.869
12	Likvide beholdninger	140.112	1.863.649
	Omsætningsaktiver i alt	170.909	1.890.518
	Aktiver i alt	25.104.112	26.823.721

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
	Overført resultat m.v.	4.197.621	3.793.861
	Egenkapital for andre reserver	8.261.621	7.857.861
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	1.880.300
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	5.295.269	9.517.055
	Andre reserver	7.295.269	11.397.355
	Egenkapital i alt	15.556.890	19.255.216
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	6.900.790	7.142.955
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.900.790	7.142.955
	Kortfristet del af langfristet gæld	242.165	238.368
	Gæld til pengeinstitutter	2.314.342	0
	Mellemregning med andelshavere	0	10.000
	Varmeregnskab	75.925	121.803
	Anden gæld	14.000	55.379
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.646.432	425.550
	Gældsforpligtelser i alt	9.547.222	7.568.505
	Passiver i alt	25.104.112	26.823.721
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15	Nøgleoplysninger		
16	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
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	3.793.861	3.323.561
Restandel af årets resultat	403.760	470.300
	<u>4.197.621</u>	<u>3.793.861</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>8.261.621</u>	<u>7.857.861</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	1.880.300	2.000.000
Overført fra overført resultat	119.700	0
Anvendt i året	0	-119.700
	<u>2.000.000</u>	<u>1.880.300</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	9.517.056	9.357.692
Reserveret i året	200.928	200.928
Anvendt i året	-4.422.715	-41.565
	<u>5.295.269</u>	<u>9.517.055</u>
Andre reserver i alt	<u>7.295.269</u>	<u>11.397.355</u>
Egenkapital i alt	<u>15.556.890</u>	<u>19.255.216</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	4.000	8.000	8.000
Framelding sommervedligeholdelse m.v.	800	800	800
	4.800	8.800	8.800
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	193.592	193.095	335.873
Forsikringer	51.460	45.000	43.763
	245.052	238.095	379.636
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	78.473	58.000	57.460
Elforbrug fællesarealer	5.047	6.000	5.571
	83.520	64.000	63.031
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	5.506	13.000	5.928
	5.506	13.000	5.928
5. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	37.841	0	0
Varmemålere	199	0	0
Småanskaffelser	194.782	0	447
Havemøbler mv.	1.560	0	191
Tagarbejde	4.168.344	0	23.500
Vedligeholdelse løbende	19.706	0	17.002
Leje af driftsmateriel	283	0	425
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	5.060.000	0
	4.422.715	5.060.000	41.565

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.875	15.000	17.656
Gebyrer m.v.	14.511	14.000	13.549
Kontorartikler	5.274	3.000	1.241
Repræsentation	2.500	3.500	2.322
Valuarvurdering	13.125	17.000	16.250
	52.285	52.500	51.018
7. Foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.900	8.000	7.900
ABF kontingent	7.944	7.700	7.624
Kontingenter	19.200	19.200	19.200
Generalforsamling	4.285	5.000	4.136
Aktiviteter for andelshavere	9.374	9.000	8.370
	48.703	48.900	47.230
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	14.196	8.000	7.986
	14.196	8.000	7.986
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	151.212	151.212	156.106
Renter, pengeinstitutter	31.297	70.000	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	34.425	70.000	0
	216.934	291.212	156.106

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
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 2020	35.000.000	35.000.000
11. Andre tilgodehavender		
Vurderingshonorar, Triconsult	7.595	7.595
Kabel TV	23.202	19.274
	30.797	26.869
12. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto, udgået	0	742.757
Arbejdernes Landsbank, Konto nr. 5314 0241876	140.112	1.120.892
	140.112	1.863.649

Noter

				31/12 2024	31/12 2023
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit 1,5836% Kontantlån	151.212	238.368	6.115.209	7.142.955	7.381.323
Pantebrevsrestgæld				7.142.955	7.381.323
Prioritetsgæld i alt	151.212	238.368	6.115.209	7.142.955	7.381.323
Betalte renter	151.212				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				242.165	238.368
Lang del af gæld (mere end 1 år)				6.900.790	7.142.955
				7.142.955	7.381.323

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 24.933 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 3.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 24.933 t.kr. Der er stillet underpant med Ejerpantebrevet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 2.314 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)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.800.000	19.505

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.295.269	2.505

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

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 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	169	216	-1.270

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	13.780
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.220
K3	Teknisk andelsværdi	17.000

Felt nr.	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)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	14	1.519
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	59	14	1.519

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	79	81	82

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	19.505	19.505
Anskaffelsessum (kostpris)	8.562	8.562
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.220	3.220
Foreslået andelsværdi	13.780	13.780
Reserver uden for andelsværdi	2.505	2.505
		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	83
Øvrige omkostninger	9
Finansielle poster, netto	4
Afdrag	4
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	0

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	8.261.621
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	56.800.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	40.128.418
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.142.955
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.115.209
	41.156.164
Reservation til fremtidig kursudsving	-1.027.747
	40.128.417
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.064.000
Værdi pr. fordelingstal	9,8741
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2024)	9,27

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	829.426	3.317.704
16	Bolig	122.000	1.952.000	1.204.642	19.274.279
12	Bolig	148.000	1.776.000	1.461.370	17.536.434
32		354.000	4.064.000	3.495.438	40.128.417

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Helbo Abraham

Kasserer

Serienummer: fa930e47-b496-4419-8b31-663fb802829e

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-02-25 19:19:53 UTC



Søren Dybro

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7018943e-4d6c-4afd-a231-ec46f0d46c10

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-02-25 21:02:31 UTC



Jytte Nordtorp Bertelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0eb6f96f-48a4-41f8-af32-e16b2dd67bd3

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-02-27 11:05:28 UTC



Bente Holk Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 087e1e7f-7978-4ddc-934e-f9b9350bf1ed

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-28 00:47:31 UTC



Ole Wessel

Andelsboligforeningen Syrenlunden CVR: 29459223

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6507fe0a-1a9d-4d8d-8aef-1d84d7d8d448

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-02-28 10:53:36 UTC



Steen Hestbech Capuzzi

RSM DANMARK STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 25492145

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RSM Danmark Statsautoriseret Revisionsp...

Serienummer: 8d057d32-b68d-4979-bb0b-f502d7687d6d

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-02-28 11:16:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anette Gravgaard Marschall

Intern revisor

Serienummer: deb03748-7dde-4ddb-8a3d-d22234334e64

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-28 12:01:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter