Andelsboligforeningen Syrenlunden

Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Intern revisorpåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
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 17. marts 2026

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 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 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2026

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 17. marts 2026.

Dirigent

Intern revisorpåtegning

Som valgt intern revisor i Andelsboligforeningen Syrenlunden jævnfør vedtægternes §31 stk. 2, skal jeg hermed erklære, at jeg i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 rengskabsåret foretagne dispositioner er fornuftige og rimelige.

Viby J, den 27. februar 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aabyhøj, den 27. februar 2026

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 og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 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.

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 indekslån, 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.

"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 § 30 stk. 3 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 nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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 § 30 stk. 3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1	Indtægter, Andelshavere	1.357.392	1.357.392	1.357.392
2	Øvrige indtægter	5.200	8.800	4.800
	Indtægter i alt	**1.362.592**	**1.366.192**	**1.362.192**
3	Ejendomsskat og forsikringer	-244.951	-245.095	-245.052
4	Forbrugsafgifter	-75.215	-86.000	-83.520
5	Renholdelse og udenomsarealer	0	-10.000	-5.506
6	Vedligeholdelse, løbende	-126.753	-50.000	-4.422.715
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-300.000	0
7	Administrationsomkostninger	-41.308	-41.000	-52.285
8	Foreningsomkostninger	-95.148	-100.200	-48.703
	Omkostninger i alt	**-583.375**	**-832.295**	**-4.857.781**
	Resultat før finansielle poster	**779.217**	**533.897**	**-3.495.589**
9	Finansielle indtægter	781	500	14.196
10	Finansielle omkostninger	-295.840	-282.000	-216.934
	Finansielle poster netto	**-295.059**	**-281.500**	**-202.738**
	Årets resultat	**484.158**	**252.397**	**-3.698.327**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	200.928	200.928	200.928
	Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-2.126.753	-350.000	-4.422.715
	Overført til reserve for værdiforringelse af ejendom	0	0	119.700
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	2.409.983	0	403.760
	Disponeret i alt	**484.158**	**-149.072**	**-3.698.327**
	Årets resultat	484.158	252.397	-3.698.327
	Betalte prioritetsafdrag	-269.900	-270.000	-238.368
	Likviditetsresultat i alt	**214.258**	**-17.603**	**-3.936.695**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025	2024
	Anlægsaktiver		
11	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		
12	Andre tilgodehavender	25.805	30.797
	Tilgodehavender i alt	25.805	30.797
13	Likvide beholdninger	570.556	140.112
	Omsætningsaktiver i alt	**596.361**	**170.909**
	Aktiver i alt	**25.529.564**	**25.104.112**

Balance 31. december

Passiver

Note		2025	2024
	Egenkapital		
	Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
	Overført resultat m.v.	6.607.604	4.197.621
	Egenkapital før andre reserver	10.671.604	8.261.621
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	2.000.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	3.369.444	5.295.269
	Andre reserver	5.369.444	7.295.269
	Egenkapital i alt	**16.041.048**	**15.556.890**
	Gældsforpligtelser		
14	Gæld til realkreditinstitutter	9.112.871	6.900.790
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.112.871	6.900.790
	Kortfristet del af langfristet gæld	291.183	242.165
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.314.342
	Varmeregnskab	70.461	75.925
	Anden gæld	14.001	14.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	375.645	2.646.432
	Gældsforpligtelser i alt	**9.488.516**	**9.547.222**
	Passiver i alt	**25.529.564**	**25.104.112**

15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

16 Nøgleoplysninger

17 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
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
	4.064.000	4.064.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	4.197.621	3.793.861
Overført fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.000.000	0
Restandel af årets resultat	409.983	403.760
	6.607.604	4.197.621
Egenkapital før andre reserver	**10.671.604**	**8.261.621**
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	2.000.000	1.880.300
Overført fra overført resultat	0	119.700
	2.000.000	2.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	5.295.269	9.517.056
Tilbageførsel til overført resultat	-2.000.000	0
Reserveret i året	200.928	200.928
Anvendt i året	-126.753	-4.422.715
	3.369.444	5.295.269
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**5.369.444**	**7.295.269**
Andre reserver i alt	**5.369.444**	**7.295.269**
Egenkapital i alt	**16.041.048**	**15.556.890**

Noter

		2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1.	**Indtægter, Andelshavere**			
	Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.357.392	1.357.392	1.357.392
		1.357.392	**1.357.392**	**1.357.392**
2.	**Øvrige indtægter**			
	Gebyrer ved salg af andele	4.000	8.000	4.000
	Framelding sommervedligeholdelse m.v.	1.200	800	800
		5.200	**8.800**	**4.800**
3.	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter	193.534	193.095	193.592
	Forsikringer	51.417	52.000	51.460
		244.951	**245.095**	**245.052**
4.	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	71.260	80.000	78.473
	Elforbrug fællesarealer	3.955	6.000	5.047
		75.215	**86.000**	**83.520**
5.	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Snerydning	0	10.000	5.506
		0	**10.000**	**5.506**
6.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Vedligeholdelse løbende	108.659	0	19.706
	Tagarbejde	4.910	0	4.168.344
	Småanskaffelser	1.114	0	194.782
	Havemøbler mv.	82	0	1.560
	Ny legeplads (renovering/vedligehold)	4.000	0	0
	Leje af driftsmateriel	244	0	283

		2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
6.	**Vedligeholdelse, løbende (fortsat)**			
	Overført fra foregående side	119.009	0	4.384.675
	Vandmålere	7.744	0	0
	Varmemålere	0	0	199
	Elektriker	0	0	37.841
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
		126.753	**50.000**	**4.422.715**
7.	**Administrationsomkostninger**			
	Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.250	18.000	16.875
	Gebyrer m.v.	14.075	15.000	14.511
	Kontorartikler	5.483	5.000	5.274
	Repræsentation	2.500	3.000	2.500
	Valuarvurdering	0	0	13.125
		41.308	**41.000**	**52.285**
8.	**Foreningsomkostninger**			
	Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	8.600	8.000	7.900
	ABF kontingent	13.264	8.000	7.944
	Kontingenter	19.200	19.200	19.200
	Generalforsamling	4.015	5.000	4.285
	Aktiviteter for andelshavere	50.069	60.000	9.374
		95.148	**100.200**	**48.703**
9.	**Finansielle indtægter**			
	Renter, pengeinstitutter	781	500	14.196
		781	**500**	**14.196**
10.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	218.841	200.000	151.212
	Renter, pengeinstitutter	46.877	65.000	31.297
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	30.122	17.000	34.425
		295.840	**282.000**	**216.934**

Noter

		31/12 2025	31/12 2024
11.	**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 2025	35.000.000	35.000.000
12.	**Andre tilgodehavender**		
	Vurderingshonorar, Triconsult	0	7.595
	Kabel TV	24.810	23.202
	Tilgode DriveE sikring	995	0
		25.805	**30.797**
13.	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank, Konto nr. 5314 0241876	570.556	140.112
		570.556	**140.112**

					31/12 2025	31/12 2024
14.	**Gæld til realkreditinstitutter**	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
	Nykredit 1,5836% Kontantlån	146.239	242.165	5.735.563	6.900.789	7.142.955
	Nykredit 4,0860% kontantlån	72.602	27.735	2.526.636	2.503.265	0
	Pantebrevsrestgæld				9.404.054	7.142.955
	Prioritetsgæld i alt	**218.841**	**269.900**	**8.262.199**	**9.404.054**	**7.142.955**
	Betalte renter	**218.841**				
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
	Kort del af gæld (under 1 år)				291.183	242.165
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				9.112.871	6.900.790
					9.404.054	**7.142.955**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				7.888.784	5.892.930

15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.113 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 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 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

16. 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. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023 BBR Areal m²	31/12 2024 BBR Areal m²	31/12 2025 Antal	31/12 2025 BBR Areal m²
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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☑	☐	☐
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		13. december 2024		

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	56.800.000	19.505
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.369.444	1.844

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9,5

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☑	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☑
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☑

Forklaring på udregning: Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	113.116	* 12 /	2.912	466
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.912	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.912	0

Forklaring på udregning: Årets resultat / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	216	-1.270	166

Forklaring på udregning af K1: Andelsværdi pr. balancedagen / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2: (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	14.608
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.054
K3	Teknisk andelsværdi	17.662

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

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m² ultimo året i alt (B6) År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	1.519	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	14	1.519	44

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	81	82	93

17. 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	10.671.604
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	56.800.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	42.538.401
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.404.054
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.262.199
	43.680.256
Reservation til fremtidige kursudsving	-1.141.856
	42.538.400

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.064.000
Værdi pr. fordelingstal	**10,4671**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. marts 2025)	**9,87**

17. 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	879.239	3.516.954
16	Bolig	122.000	1.952.000	1.276.989	20.431.830
12	Bolig	148.000	1.776.000	1.549.135	18.589.616
32		**354.000**	**4.064.000**	**3.705.363**	**42.538.400**

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