

**Andelsboligforeningen
Fuglsangparken
8940 Randers SV**

Årsrapport for 2009

Indholdsfortegnelse



Oplysninger om foreningen	2
Bestyrelsens og administrators påtegning	3
Revisors erklæring	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	8
Budgetkontrol og budget 2010	9

Oplysninger om foreningen



Foreningen: Andelsboligforeningen Fuglsangparken
Matr.nr. Randers Markjorder 188e
8940 Randers SV

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator: Advokatfirma Lou & Partnere
Advokat Jan Toft Olesen

Pengeinstitut: Sparekassen Kronjylland, Randers

Revisionsfirma: Kirk Revision I/S
Niels Brocks Gade 12
8900 Randers C

Ansvarlig revisor: Richardt Biger Andersen

Bestyrelsens og administrators påtegning



Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Fuglsangparken, Randers.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Den valgte regnskabspraksis anses som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Bestyrelsen og administrator indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 13/12/2010

I bestyrelsen:

Som administrator:

Den uafhængige revisors påtegning



Til andelshaverne i Andelsboligforening Fuglsangparken

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforening Fuglsangparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Randers, den 23. februar 2010

Kirk Revision I/S

Richardt Biger Andersen
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis



Regnskabsgrundlag

Andelsboligforeningens aktivitet er udlejning af fast ejendom til foreningens medlemmer.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A samt lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afdrag på prioritetsgæld..

Anlægsaktiver indregnes i balancen til anskaffelsesværdi, mens omsætningsaktiver indregnes til nominel værdi.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Indtægtskriterie

Boligafgift og opkrævning af fællesomkostninger indregnes månedsvist pr. medlem og øvrige indtægter indregnes når beløbet er sendt til opkrævning.

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse

		2009	2008
	Spec.	Kr.	Tkr.
Indbetaling fra andelshavere		1.040.206	1.014
Fællesudgifter		198.307	198
Antennebidrag		19.968	5
Ventelistegebyrer		100	0
Indtægter i alt		1.258.581	1.217
Omkostninger			
Vedligeholdelse	1	168.247	11
Administration	2	171.761	181
Resultat af ordinær drift		918.573	1.025
Modtaget erstatning fra leverandør		1.250.000	0
Refusion og omkostninger retssag		53.896	0
Resultat før finansiering		2.222.469	1.025
Finansiering	3	1.449.206	1.008
Årets resultat		773.263	17

Balance

	Spec.	2009 Kr.	2008 Tkr.
Aktiver			
Ejendommens værdikonto		23.978.566	23.979
Indestående i Nordea		1.151.150	2
		25.129.716	23.981
Passiver			
Egenkapital	4	5.746.750	6.004
Overført resultat	5	797.326	24
Markedsværdi swap aftale		408.443	
Nordea Kredit, afdragsfrit flexlån oprindelig kr. 13.590.000		13.590.000	9.280
Nordea Kredit, flexlån oprindelig kr. 4.530.000		4.513.971	8.498
Erhvervskonto		0	169
Skyldige omkostninger		73.226	6
		25.129.716	23.981

Specifikationer

	Spec.	2009 Kr.	2008 Tkr.
Vedligeholdelse	1		
Haveanlæg		4.803	3
Traktor		430	2
VVS		55.840	2
Murer		1.431	
Teknisk rådgivning		6.105	
Låsesmed		45	1
Tømrer		66.366	1
Maler		33.227	2
		168.247	11
Administration	2		
Administration		14.396	14
Forsikring		28.309	24
Ejendomsskat		65.396	62
Renovation		34.400	30
Hybrid TV		19.950	5
Gebyrer		1.209	1
Revision		6.750	6
Ingeniør ved syn og skøn		0	37
Gaver og blomster		1.203	1
Mødeudgifter		148	1
		171.761	181
Finansiering	3		
Prioritetsrenter		850.099	823
Afdrag prioritetsgæld		151.403	181
Renter pengeinstitut		1.432	5
Kurstab prioritetslån		428.403	
Låneomkostninger		24.600	
Renteindtægter		6.731	0
Finansiering		1.449.206	1009
Egenkapital	4		
Indskud (andele)		5.221.914	5.222
Kursregulering swapaftale		-408.443	
Prioritetsafdrag, primo		781.876	601
Prioritetsafdrag i året		151.403	181
		5.746.750	6.004
Overført resultat	5		
Overført forrige år		24.063	
Årets resultat		773.263	
Overført til næste år		797.326	

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 29.600.000, heraf grundværdi 5.162.200.

Andelsforeningen består af 16 lige store andele. Egenkapitalen tillægges overførsel til næste år forinden andelens værdi beregnes.

Værdien pr. 31. december 2009 er kr. 409.005
eller kurs 125,3

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en årlig dækning kr. 1.000.000 dog maximelt kr. 500.000. pr forsikringsbegivenhed.

Budgetkontrol og budget

	Realiseret	Budget 2009	Budget 2010
Indbetaling fra andelshavere	1.040.206	1.040.207	964.100
Fællesudgifter	198.307	172.311	236.700
Gebyr Venteliste	19.968	0	0
Hybridnet	100	19.968	21.000
Indtægter i alt	1.258.581	1.232.486	1.221.800
Vedligeholdelse	1		
Haveanlæg	4.803		
Traktor	430		
VVS	55.840		
Murer	1.431		
Teknisk rådgivning	6.105		
Låsesmed	45		
Tømrer	66.366		
Maler	33.227	15.000	9.500
Administration	14.396	14.500	17.000
Forsikring	28.309	25.000	26.600
Ejendomsskat	65.396	99.800	111.100
Renovation	34.400		
Hybrid TV	19.950	19.968	22.000
Gebyrer	1.209	1.500	1.500
Revision	6.750	6.000	7.500
Snerydning/saltning	0		5.000
Gaver og blomster	1.203	1.000	2.400
Mødeudgifter	148		
Opsparing grundfond			38.400
Diverse omkostninger			19.100
Modtaget erstatning fra leverandør	1.250.000		
Refusion og omkostninger retssag	53.896		
Resultat før finansiering	2.222.469	1.049.718	961.700
Prioritetsrenter	850.099	1.040.207	844.300
Afdrag prioritetsgæld	151.403		100.000
Renter pengeinstitut	1.432		
Kurstab prioritetslån	428.403		6.000
Låneomkostninger	24.600		
Renteindtægter	6.731		
Årets resultat	773.263	9.511	23.400