

**Andelsboligforeningen
Fuglsangparken
8940 Randers SV
Årsrapport for 2010**

Indholdsfortegnelse

2	Oplysninger om foreningen
3	Bestyrelsens og administrators påtegning
4	Revisors erklæring
5	Anvendt regnskabspraksis
6	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
7	Balance 31. december
8	Noter til årsrapporten
10	Budgetkontrol og budget 2011

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 pategning

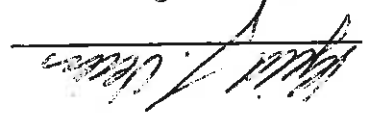
Undertegnede har dags dato affagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Fuglsangparken, Randers.

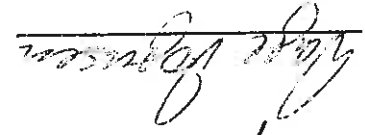
Årsrapporten er afflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Den valgte regnskabspraksis anses som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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


Bestyrelsen og administrator indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

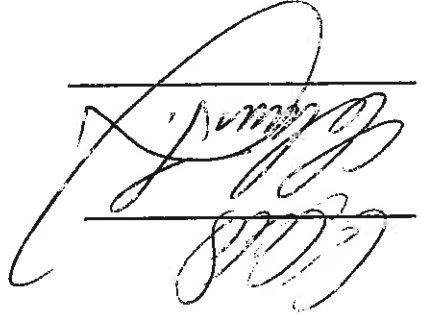
Randers, den 6/3 2011
I bestyrelsen:

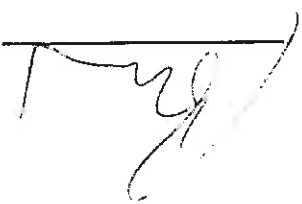

Poul Jensen


Håge Jørgensen

Som administrator:







Randers, den 10. marts 2011
Kirk Revision I/S
Richardt Bigger Andersen
Registreret revisor FRR

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Revisionen har som grundlag for vor konklusion, præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbævs er tilstrækkeligt og om de af bestyrelsen udførte regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision udførte revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udarbejde og aflægge af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbævs 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.

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført 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.

Revisors ansvar og den udførte revision

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.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforening Fuglsangparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgetal.

Til andels haverne i Andelsboligforening Fuglsangparken

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

Gældsforpligtelser

Omsætningsaktiver måles til nominal værdi.

Omsætningsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris.

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Boligaftift og opkrævning af fællesomkostninger indregnes månedsvis pr. medlem og øvrige indtægter indregnes når beløbet er sendt til opkrævning.

Indtægtskriterie

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

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

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

Generelt om indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Ar rapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A samt lov om andelsboligforenin-ger og foreningens vedtægter.

Andelsboligforeningens aktivitet er udlejning af fast ejendom til foreningens medlemmer.

Regnskabsgrundlag

Resultatopgørelse

	2010	2009
	Kr.	Tkr.
Indbetaling fra andelsnavere	964.099	1.040
Fællesudgifter	211.107	198
Antennebidrag	0	20
Ventilstegebyrer	0	0
Indtægter i alt	1.175.206	1.259
Omkostninger	30.918	168
Vedligeholdelse	177.494	172
Administration		
2		
Resultat af ordinær drift	966.794	919
Modtaget erstating fra leverandør		1.250
Refusion og omkostninger retssag		54
Forbedring af mangler	678.603	
Resultat før finansiering	288.191	2.222
Finansiering	962.769	1.449
3		
Årets resultat	-674.578	773

Spec.

Balance

	2010	2009
	Kr.	Tkr.
	Spec.	
Aktiver		
Ejendommens værdikonkto	23.339.329	23.979
Handelsomkostninger	639.237	
Indestående Nordea	409.347	1.151
24.387.913		25.130
Passiver		
Egenkapital	5.261.859	5.747
Overført resultat	122.748	797
4		
Markedsværdi swap aftale	1.012.747	408
Nordea Kredit, afdragsrit flexlån		
oprindelig kr. 13.590.000	13.590.000	13.590
Nordea Kredit, flexlån		
oprindelig kr. 4.530.000	4.394.558	4.514
Erhvervskonto		0
Skyldige omkostninger	6.000	73
24.387.912		25.130

Specifikationer

	2010	2009				
	Kr.	TKr.	Spec.			
Vedligeholdelse						
	1.663	5				
Haveanlæg	934	0				
Drift af maskiner	2.668	56				
VVS	5.324	6				
Teknisk rådgivning	2.127	0				
Låsesmed	2.412	66				
Tømrer	15.791	33				
Varmeanlæg	30.918	168				
Administration						
	14.656	14				
Administration	23.807	28				
Ejendomsforsikring	2.571	65				
Andre forsikringer	111.091	34				
Ejendomsskat	-	20				
Hybrid TV	1.496	1				
Gebyrer	6.500	7				
Revision	7.225	0				
Snerydning/saltning	1.431	1				
Gaver og blomster	404	0				
Mødeudgifter	0					
Opsparing grundfond	914					
Diverse omkostninger	1.500					
Kontorartikler	5.900					
Rådgiverhonorar	177.494	172				
Lånesagsomkostninger	Finansiering					
	395.947	850				
Finansiering	119.412	151				
Prioritetsrenter	0	1				
Afdrag prioritetsgæld	452.802	428				
Renter pengeinstitut	5.392	7				
Kurstab prioritetslån	962.769	1449				
Diff. Renter renteloftaftale	Finansiering					
Renteindtægter						



Specifikationer



	2010	2009
Egenkapital	5.221.915	5222
Indskud (andele)	-1.012.747	-408
Markedsværdi swapatiale	933.279	782
Prioritetsafdrag, primo	119.412	151
Prioritetsafdrag i året	5.261.859	5747
Overført resultat	797.326	24
Overført forrige år		773
Årets resultat	-674.578	797
Overført til næste år	122.748	797

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2009 udgør kr. 27.200.000, heraf grundværdi 3.427.200.

Andelsforeningen består af 16 lige store andele. Egenkapitalen tillægges overførsel til

næste år forinden andelens værdi beregnes.

Værdien pr. 31. december 2010 er kr.

399.835

eller kurs

103,1

Markedsværdi af rentesikringsaftale er ikke indregnet i andelens maksimalværdi. Andelens værdi er beregnet efter andelsboliglovens § 5 stk. 2A.

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

*Forsikring
392.000*

Budgetkontrol og budget

	Budget 2010	Budget 2011	Realiseret
Indbetaling fra andelslavere	964.100	961.000	964.039
Fællesudgifter	236.700	198.144	211.107
Hybridnet	21.000	26.300	0
Gebyr/Verteliste	0	0	0
Indtægter i alt	1.221.800	1.185.444	1.175.206
Vedligeholdelse			1
Haveanlæg			1.633
Traktor			934
VVS			2.668
Teknisk rådgivning			5.324
Læsesmed			2.127
Temper			2.412
Varmeanlæg			18.791
I Alt	9.500	15.000	30.918
Administration	17.000	18.375	14.656
Ejendomsforskning	24.000	17.000	23.807
Andre forskninger	2.600	5.000	2.571
Ejendomsstat	111.100	115.454	111.091
Renovation	22.000	26.300	0
Hybrid TV	1.500	1.500	-1
Gebyrer	1.496	26.300	1.496
Revision	7.500	1.500	6.500
Snerydning/saltning	5.600	7.500	7.225
Gaver og bilmater	2.400	8.000	1.431
Mødedudgifter	0	2.000	404
Opsparing grundfond	38.400	5.000	0
Diverse omkostninger	19.100	6.000	0
Kontorartikler	914	6.000	914
Rådgiverhonorar	1.500		1.500
Lønsumkostninger	5.900		5.900
Istandsættelse mangler	678.603	0	678.603
Resultat for finansiering	961.700	959.315	288.191
Prioriterenter	844.300	374.000	395.947
Aldrag prioritetsgæld	100.000	125.000	119.412
Renter pengeinstit	0	0	0
Kurstab prioritetslån	6.000	0	0
Dif. Renter rentelofttale		462.000	452.802
Renteindtægter			5.392
Årets resultat	-11.400	-1.685	-674.578