

**Andelsboligforeningen
Fuglsangparken
8940 Randers SV**

Årsrapport for 2011

Oplysninger om foreningen



Oplysninger om foreningen	1
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
Budget 2012	10
Andelenes værdi	11

Oplysninger om foreningen



Foreningen: Andelsboligforeningen Fuglsangparken
Matr.nr. 14f til 14 cs, Vorup by, Vorup 816 matrikler)
8940 Randers SV

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator: Advokatfirma Lou & Partnere
Advokat Jan Toft Olesen

Pengeinstitut: Sparekassen Kronjylland, Randers

Revisionsfirma: Kirk Revision
Niels Brocks Gade 12
8900 Randers C

Ansvarlig revisor: Richardt Biger Andersen

Bestyrelsens og administrators påtegning



Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Fuglsangparken, Randers.

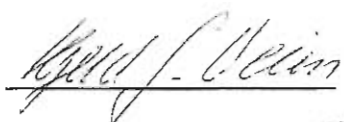
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Den valgte regnskabspraksis anses som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

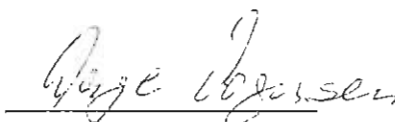
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

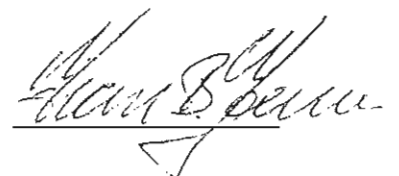
Bestyrelsen og administrator indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 13/12 2012

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 2011, 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.

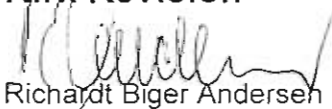
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Randers, den 5. marts 2012

Kirk Revision



Richardt Biger Andersen

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 anskaffelseskostpris, 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 månedsvis 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. Rentesikringsaftale er indregnet til markedsværdien ultimo regnskabsåret.

Resultatopgørelse



	Note	Realiseret 01.01.11-31.12.11	Budget 01.01.11-31.12.11	Realiseret 01.01.10-31.12.10
Indtægter				
Boligaft		964.099	961.000	964.099
Fællesudgifter		198.307	198.144	211.107
Hybrid net		26.304	26.300	0
Indtægter i alt		1.188.710	1.185.444	1.175.206
Omkostninger				
Driftsudgifter	1	144.418	169.754	144.869
Renholdelse	2	3.967	8.000	7.225
Udvendig vedligeholdelse	3	33.626	15.000	30.918
Administration	4	33.508	33.375	25.400
Omkostninger i alt		215.519	226.129	208.412
Resultatordinær drift		973.191	959.315	966.794
Udbedring af mangler		0	0	678.603
Resultat før finansielle poster		973.191	959.315	288.191
Finansielle poster	5	838.959	836.000	843.357
Årets resultat		134.233	123.315	-555.166
Bestyrelsen foreslår resultatet disponeret således:				
Afdrag prioritetsgæld		119.804	125.000	119.412
Overført til næste år		14.429	-1.685	-674.578
Disponeret i alt		134.233	123.315	-555.166

Balance



		31.12.2011	31.12.2010
Aktiver			
Ejendommen	6	23.978.566	23.978.566
Anlægsaktiver i alt		23.978.566	23.978.566
Omsætningsaktiver			
Forbrugsregnskaber			
Tilgodehavender i alt		0	0
Likvid beholdning			
Nordea 22127563380122		75.735	
Nordea 22123492776113		350.000	
Likvid beholdning i alt		425.735	409.346
Omsætningsaktiver i alt		425.735	409.346
Aktiver i alt		24.404.301	24.387.912
Passiver			
Egenkapital	7	3.810.186	5.384.607
Langfristet gæld	8	17.864.753	17.984.558
Kortfristet gæld	9	2.729.362	1.018.747
Passiver i alt		24.404.301	24.387.912

Noter



	Note	Realiseret 01.01.11-31.12.11	Budget 01.01.11-31.12.11	Realiseret 01.01.10-31.12.10
Driftsudgifter	1			
Ejendomsskatter		74.654	115.454	111.091
Renovation		40.800	0	0
Hybrid net		26.228	26.300	0
Forsikring		2.736	22.000	26.378
Diverse omkostninger ejendom		0	6.000	7.400
Driftsudgifter i alt		144.418	169.754	144.869
Renholdelse	2			
Rengøringsartikler		2.186		0
Snerydning		1.781		7.225
Renholdelse i alt		3.967	8.000	7.225
Udvendig vedligeholdelse	3			
VVS		18.789		18.458
Tømrer		6.578		2.412
Murer		1.206		
Låseservice/ringeklokker		2.653		2.127
Haveanlæg		3.425		2.597
Teknisk rådgivning		975		5.324
Udvendig vedligeholdelse i alt		33.626	15.000	30.918
Administration	4			
Generalforsamling og møder		3.541	5.000	404
Administrationshonorar		18.696	18.375	14.656
Revision		7.625	6.500	6.500
Gebyrer		1.526	1.500	1.496
Gaver		2.121	2.000	1.431
Kontorartikler		0	0	913
Administration		33.508	33.375	25.400
Finansielle poster	5			
Prioritetsrenter		408.468	374.000	395.947
Renteloftsaftale (netto)		435.234	462.000	452.802
Renteindtægter		4.743	0	5.392
Finansielle poster i alt (udgift)		838.959	836.000	843.357

Noter



Ejendommen	6		
Anskaffelsessum		23.339.329	23.339.329
Handelsomkostninger		639.237	639.237
Ejendommens værdi		23.978.566	23.978.566

Ejendomme er indregnet til anskaffelsespris. Offentlige vurdering udgør kr. 27.200.000., heraf udgør grundværdi kr. 3.427.200.

Egenkapital	7		
Indskudt andelskapital		5.221.915	5.221.915
Afdrag prioritetsgæld primo		1.052.691	933.279
Årets bevægelse		119.804	119.412
Afdrag prioritetsgæld ultimo		1.172.495	1.052.691
Renteloftsaf tale til markedsværdi		-2.721.402	-1.012.747
Overført resultat primo		122.749	797.326
Årets resultat/hensættelse		14.429	-674.578
Overført resultat ultimo		137.178	122.748
Egenkapital i alt		3.810.186	5.384.607
Langfristet gæld	8		
Nordea Kredit opr. Kr. 4.530.000		4.274.753	4.394.558
Nordea Kredit opr. Kr. 13.590.000		13.590.000	13.590.000
Langfristet gæld i alt		17.864.753	17.984.558
Kortfristet gæld	9		
Markedsværdi af renteloftsaf tale		2.721.402	1.012.747
Kreditorer		7.960	6.000
Kortfristet gæld i alt		2.729.362	1.018.747

Budget 2012

(Ikke revideret)



Boligafgift	989.700
Fællesudgifter	198.144
Hybrid TV	28.224
Indtægter i alt	1.216.068
Ejendomsskat og renovation	115.550
Ejendomssforsikring	16.300
Andre forsikringer	3.850
Hybrid TV	28.224
Diverse vedrørende ejendommen	6.000
Driftsudgifter i alt	169.924
Snerydning/saltning	8.000
Renholdelse i alt	8.000
Diverse vedligeholdelse	20.000
Udvendig vedligeholdelse i alt	20.000
Generalforsamling og møder	5.000
Administrationshonorar	20.000
Revision	7.500
Gebyrer	1.700
Gaver og blomster	2.500
Administration i alt	36.700
Resultat førfinansiering	981.444
Prioritetsrenter	360.000
Differencerente renteloftaftale	508.000
Afdrag prioritetsgæld	120.000
Financieringsudgifter i alt	988.000
Årets resultat	-6.556

Andelenes værdi



Ejendom værdiansættes til	Metode 1	Metode 2	Metode 3
	Købspris	Handelsværdi	Offentlig vurdering
Egenkapital ifølge balance	3.810.186		3.810.186
Opskrivning ejendom til vurdering			3.221.434
Kursregulering af prioritetsgæld			-21.439
Regulering af renteloftsaftale	2.721.402		0
Andelenes maximal værdi	6.531.588		7.010.180
Indskudt andelskapital	5.221.915		5.221.915
Beregnet maximal andelskurs	125,1		134,2

Bestyrelsen forslår følgende opgørelse:

Indskudt andelskapital	5.221.915	
Afdrag prioritetsgæld	1.172.495	
Beregningsgrundlag/kurs	6.394.410	122,5

Bestyrelsen foreslår at andelenes værdi ansættes til kurs 122,5.