

**Andelsboligforeningen
Fuglsangparken
8940 Randers SV**

Årsrapport for 2014

Oplysninger om foreningen



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
Budget 2015	10
Andelenes værdi	12
Nøgletalsoplysninger	13

Oplysninger om foreningen



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

Cvr. nr. 29453136
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator: Lou Advokatfirma
Advokat Jan Toft Olesen

Pengeinstitut: Nordea, Randers

Revisionsfirma: Kirk Revisionspartnerselskab
Niels Brocks Gade 12
8900 Randers C
Ansvarlig revisor: Richardt Biger Andersen

Bestyrelsens og administrators påtegning



Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 18/12 2015

I bestyrelsen:

Som administrator:

Den uafhængige revisors påtegning



Til andelshaverne i Andelsboligforening Fuglsangparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fuglsangparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2015. Herudover indeholder årsregnskabet de foreskrevne nøgletalsoplysninger. Budgettallene for 2014 og 2015 har ikke været underlagt revision.

Randers, den 23. februar 2015

Kirk Revisionspartnerselskab


Richardt Biger Andersen

Registreret revisor FSR - danske revisorer

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 månedsvi 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 01.01.14-31.12.14	Budget 01.01.14-31.12.14	Realiseret 01.01.13-31.12.13
Indtægter				
Boligafgift		1.029.719	1.029.719	990.019
Fællesudgifter		134.991	134.991	198.307
Grundfond		53.760	53.760	
Hybrid net		11.328	11.328	29.952
Indtægter i alt		1.229.798	1.229.798	1.218.278
Omkostninger				
Driftsudgifter	1	89.862	89.629	135.188
Renholdelse	2	500	8.000	2.000
Udvendig vedligeholdelse	3	28.731	20.000	64.423
Administration	4	38.203	39.950	40.684
Omkostninger i alt		157.295	157.579	242.295
Resultatordinær drift		1.072.503	1.072.219	975.984
Ekstraordinære poster	5	0	0	188.653
Resultat før finansielle poster		1.072.503	1.072.219	1.164.637
Finansielle poster	6	868.660	884.869	849.095
Årets resultat		203.843	187.350	315.542
Bestyrelsen foreslår resultatet disponeret således:				
Afdrag prioritetsgæld		146.476	140.000	146.102
Henlæggelse til grundfond		53.760	0	200.000
Overført til næste år		3.607	47.350	-30.560
Disponeret i alt		203.843	187.350	315.542

Balance



		31.12.2014	31.12.2013
Aktiver			
Ejendommen	7	23.978.566	23.978.566
Anlægsaktiver i alt		23.978.566	23.978.566
Omsætningsaktiver			
Diverse tilgodehavender		0	3.367
Tilgodehavender i alt		0	3.367
Likvid beholdning			
Nordea 7563380122		156.334	680.246
Nordea 8980743846		178.600	
Nordea 6888999068		300.000	
Likvid beholdning i alt		634.934	680.246
Omsætningsaktiver i alt		634.934	683.613
Aktiver i alt		24.613.500	24.662.179
Passiver			
Egenkapital	8	3.959.080	4.360.057
Grundfond	9	223.360	209.600
Langfristet gæld	10	17.438.418	17.584.894
Kortfristet gæld	11	2.992.643	2.507.628
Passiver i alt		24.613.500	24.662.179

Noter

	Note	Realiseret 01.01.14-31.12.14	Budget 01.01.14-31.12.14	Realiseret 01.01.13-31.12.13
Driftsudgifter	1			
Ejendomsskatter		17.182	14.600	50.551
Renovation		34.400	34.400	34.210
Hybrid net		15.543	16.464	29.913
Forsikring		22.737	21.040	20.514
Diverse omkostninger ejendom		0	3.125	0
Driftsudgifter i alt		89.862	89.629	135.188
Renholdelse	2			
Rengøringsartikler				0
Snerydning		500	8.000	2.000
Renholdelse i alt		500	8.000	2.000
Udvendig vedligeholdelse	3			
VVS		5.558		3.494
Tømrer		252		0
Murer		0		0
Kloakarbejde og faldstammer		0		4.719
Varmeanlæg		0		1.749
Låseservice/postkasser		3.846		20.977
Haveanlæg/maskiner		24.862		25.310
Teknisk rådgivning		0		975
Selvrisiko forsikringskade		-5.787		5.787
Øvrige vedligeholdelse			20.000	1.413
Udvendig vedligeholdelse i alt		28.731	20.000	64.423
Administration	4			
Generalforsamling og møder		2.870	5.000	6.906
Administrationshonorar		21.075	21.500	19.515
Advokathonorar				
Revision		9.813	8.750	8.750
Gebyrer		2.326	1.700	1.556
EDB		232		521
Gaver		1.887	3.000	3.436
Administration		38.203	39.950	40.684
Ekstraordinære poster	5			
Ejendomsskat tilbagebetalt		0	0	465.592
Honorarer ejendomsskat mv		0	0	167.456
Bygningsforbedringer		0	0	109.483
Ekstraordinære poster		0	0	188.653

Noter



	Note	Realiseret 01.01.14-31.12.14	Budget 01.01.14-31.12.14	Realiseret 01.01.13-31.12.13
Financielle poster	6			
Prioritetsrenter		235.595	207.000	206.493
Renteloftsaftale (netto)		633.065	677.869	642.602
Renteindtægter		0	0	0
Finansielle poster i alt (udgift)		868.660	884.869	849.095
Ejendommen	7			
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. 22.200.000., heraf udgør grundværdi kr. 5.162.200.				
Egenkapital	8			
Indskudt andelskapital			5.221.915	5.221.915
Afdrag prioritetsgæld primo			1.452.355	1.306.253
Årets bevægelse			146.476	146.102
Afdrag prioritetsgæld ultimo			1.598.831	1.452.355
Renteloftsaftale til markedsværdi			-2.967.342	-2.416.282
Overført resultat primo			102.069	142.229
Årets resultat/hensættelse			3.607	-30.560
Overført til grundfond			0	-9.600
Overført resultat ultimo			105.676	102.069
Egenkapital i alt			3.959.080	4.360.057
Grundfond	9			
Saldo primo			209.600	9.600
Årets henlæggelse			53.760	200.000
Årets forbrug			40.000	
Grundfond ialt			223.360	209.600
Langfristet gæld	10			
Nordea Kredit opr. Kr. 4.530.000			3.848.418	3.994.894
Nordea Kredit opr. Kr.13.590.000			13.590.000	13.590.000
Langfristet gæld i alt			17.438.418	17.584.894

Noter



	Note	Realiseret 01.01.14-31.12.14	Budget 01.01.14-31.12.14	Realiseret 01.01.13-31.12.13
Kortfristet gæld	11			
Markedsværdi af renteloftsaftale			2.967.342	2.416.284
Mellemregning salg af andelsbevis			0	0
Kreditorer			25.301	91.344
Kortfristet gæld i alt			2.992.643	2.507.628

Budget 2015

(Ikke revideret)



Boligafgift	1.029.719
Fællesudgifter	134.991
Grundfond	53.760
Hybrid TV	11.328
Indtægter i alt	1.229.798
Ejendomsskat	16.100
Renovation	35.200
Ejendomssforsikring	17.200
Andre forsikringer	6.700
Hybrid TV	11.328
Grundfond	53.760
Diverse vedrørende ejendommen	1.500
Driftsudgifter i alt	141.788
Snerydning/saltning	8.000
Renholdelse i alt	8.000
Diverse vedligeholdelse	25.700
Udvendig vedligeholdelse i alt	25.700
Generalforsamling og møder	3.500
Administrationshonorar	21.500
Revision	10.000
Gebyrer	2.500
Gaver og blomster	3.000
Administration i alt	40.500
Resultat førfinansiering	1.013.810
Prioritetsrenter	240.000
Differencerente renteloftaftale	635.000
Afdrag prioritetsgæld	148.000
Financieringsudgifter i alt	1.023.000
Årets resultat	-9.190

Andelenes værdi



Ejendom værdiansættes til	Metode 1 Købspris	Metode 2 Handelsværdi	Metode 3 Offentlig vurdering
Egenkapital ifølge balance	3.959.080		3.959.080
Regulering ejendom til vurdering			-1.778.566
Kursregulering af prioritetsgæld			-24.065
Regulering af renteloftsaftale	2.967.342		0
Andelenes maximal værdi	6.926.422		2.156.449
Indskudt andelskapital	5.221.915		5.221.915
Beregnet maximal andelskurs	132,6		41,3

Bestyrelsen forslår følgende opgørelse:

Indskudt andelskapital	5.221.915	
Afdrag prioritetsgæld	1.598.831	
Beregningsgrundlag/kurs	6.820.746	130,6

Bestyrelsen foreslår at andelenes værdi ansættes til kurs 130.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr 1539 af
Felt 16. december 2013

Grundlæggende oplysninger om foreningen. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	16	1.760
B2 Erhvervsandele		
B3 Boliglejemål		
B4 Erhvervslejemål		
B5 Øvrige lejemål, kældre garager		
B6 I alt	16	1.760

	BBR	Opmålt areal	Indskud
Fordelingstal			
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften			X
C3 Beskriv, såfremt andet fordelingstal			
D1 Stiftelsesår			2003
D2 Ejendommens opførelsesår			2004

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	
E2 Se vedtægternes §5	
F1 Anvendt vurderingsprincip	Anskaffelsespris

	Kr.	Kr. kvm. Andel
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.978.566	13624
F3 Generalforsamlings bestemte reserver	223.360	127
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,9%	

Eventualforpligtelser

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul(hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

Andelsboligforeningens drift og nøgletal

- H1 Boliagafgift
- H2 Erhvervslejeindtægter
- H3 Boliglejeindtægter

Forrige år Sidste år Aktuelt år

J Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. andels-kvm

79	179	116
----	-----	-----

Gns. Kr. pr.
andels-kvm
pr. år

- K1 Andelsværdi
- K2 Gæld minus omsætningsaktiver
- K3 Teknisk andelsværdi

3.875

11.248

15.123

Forrige år Sidste år Aktuelt år

- M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. kvm)
- Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr.
- M2 kvm.)
- M3 Vedligehold i alt

14

37

16

14

37

16

Ejendommens friværdi, opgjort som den regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendomme inklusive eventuelle

P SWAP-aftaler

Forrige år Sidste år Aktuelt år

R Årets afdrag pr. andels-kvm. (sidste 3 år)

76

83

83