

Andelsboligforeningen Skovparken II

Rådyrvænget 65 - 75 og 79 - 99

5800 Nyborg

Cvr.: 32 61 29 89

Årsrapport 2012

30. Regnskabsår

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Rådyrvænget 65 - 99
5800 Nyborg

Matrikel:

1 axn - Nyborg Markjorder

Ejendomsnummer:

SFE-nr.: 5487363
BBR-nr.: 6236

Kommune- og vejkode:

0450 - 0819

CVR-nr.:

32 61 29 89

Bank:

Frørup Andelskasse
Konto nr.: 5960-0008036535

Bestyrelse:

Formand.: Arne Hansen
Næstformand.: Randi Geert-Jørgensen
Kasserer: Helle Larsen
Bestyrelsessuppleant: Frede Christensen

Intern revision:

Revisor: Marianne Hansen
Revisorsuppleant. . . . : Jakob Pilgaard

Godkendt på foreningens generalforsamling

Nyborg, den 26.03.2013

Frede Christensen
dirigent

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har herved aflagt årsrapport for indeværende regnskabsår for Andelsboligforeningen Skovparken II - Rådyrvænget 65 - 75 og 79 - 99.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling med udgangen af regnskabsåret samt af resultatet af foreningens aktiviteter for hele regnskabsperioden.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet forhold, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling, med mindre dette fremgår af nedenstående bemærkninger til årsrapporten.

Bemærkninger til årsrapporten

Bemærkninger til bestyrelsens sammensætning

Christina Begovic fratrådte som kasserer af personlige grunde den 24.11.2012 - Frede Christensen overtog ansvaret som kasserer for den resterende del af regnskabsåret. Helle Larsen valgtes som kasserer for den resterende del af valgperioden dog uden ansvar for regnskabet frem til 01.01.2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg den, **26-02-2013**

Formand Arne Hansen

underskrift

Kasserer Helle Larsen

underskrift

Næstformand Randi Geert-Jørgensen

underskrift

Forudsætninger for regnskabsaflæggelse

Som udgangspunkt er det ikke et krav i årsregnskabsloven, at vor andelsboligforening skal aflægge årsrapport, derimod fremgår det af andelsboligforeningsloven. Det betyder, at foreningen skal følge en række grundlæggende krav i årsregnskabsloven.

Et grundlæggende krav er, at årsregnskabet skal give et retvisende billede af andelsboligforeningens økonomiske forhold, herunder relevante, pålidelige og overskuelige informationer, som vil kunne støtte regnskabsbrugeren ved dennes økonomiske dispositioner.

Da forening skal efterleve de grundlæggende krav i årsregnskabslovens regnskabsklasse A1 indebærer det bl.a. at en renteswap skal indgå i beregningen af foreningens egenkapital til dagsværdi, idet såvel værdien af ejendommen som af renteswappen påvirkes af udviklingen i renteniveauet i op- eller nedadgående retning.

Årsrapportens informationer skal være pålidelige, gennemsigtige, overskuelige og må ikke være tvetydige eller vildledende udsagn. Uvæsentlige oplysninger skal begrænses og må ikke medvirke til at overskygge eller sløre det væsentlige i årsrapporten. Derfor skal de enkelte regnskabsposter være et sammendrag af elementer af samme art og funktion.

Foreningen skal give oplysninger om alle de hæftelser og forpligtelser, den har påtaget sig, herunder pantsætninger og garantistillelser.

Uanset om beløb tidligere måtte være reserveret til bestemte formål af generalforsamlingen, kan denne efterfølgende vælge at omgøre beslutningen og anvende beløbene til andre formål. Beløbene er en del af egenkapitalen og der kan ikke uden for egenkapitalen hensættes beløb til bestemte formål.

Administration og tegningsret

Foreningen administreres af bestyrelsen.

I medfør af foreningens vedtægts § 29 tegnes foreningen af dennes formand i forening med et bestyrelsesmedlem.

Supplerende informationer om foreningens økonomi

Der er i foreningens ejendom tinglyst 2 pantebrev.

Som første prioritet et realkreditpantebrev på 7.052.000 kr. der ligger til grund for et i Nykredit optaget variabelt forrentet lån (Cibor3) med 30 års løbetid. Lånet er bevilliget afdragsfrit i 30 år den 01.03.2010. De til grund for lånet udstedte obligationer skal indtil videre refinansieres hvert andet år. Til lånet er knyttet en 10-årig 2,74 % swaftale med en tillægsprocent indtil videre på 0,08 %.

Som anden prioritet et ejerpantebrev på 3.000.000 kr. hvor underpantet er fuldt indfriet. Pantebrevet er ikke aflyst alene for eventuel senere brug.

De nærmere forhold omkring handel med andele indgår ikke i nærværende regnskab, men fremgår alene af interne særlige opgørelser.

Da bestyrelsen under normale omstændigheder ikke lader sig honorere for ydelser omkring handel med en andel, vil således kun i særlige tilfælde kunne optræde poster, som afspejler handel med en andel.

I forbindelse med en af foreningen i 1998 ført retssag har en forudgående generalforsamling besluttet, at omkostningerne for sagens afvikling skulle fordeles ligeligt på foreningens daværende andelshavere og at betalingen skulle ske i forbindelse med salg af de forpligtende andele. Idet 2 andele pr. 01.01.2014 endnu ikke er blevet handlet efter omtalte retssags afslutning, har foreningen således et udestående på 2 x 5.632 kr.

	Regnskab 2011	Regnskab 2012	Budget 2013	
<i>Indtægter</i>	Boligafgift	695.100	486.780	500.800
	Renteindtægt	1.259	589	400
	Berigtiget udestående		15.113	
	Gebyrer og ydelser			
	Indtægt andelshandler	36.764	391.000	
	Vejbidrag afd. 1			400
	<u>Indtægt ialt. =</u>	<u>733.123</u>	<u>= 893.482</u>	<u>= 501.600</u>
<i>Udgifter</i>	Administration og kontorhold.	22.195	384	1.500
	Afløbsafgift.			
	Ejendomsskat.	46.863	56.591	57.000
	Forsikringer.	16.149	16.929	17.200
	Fællesarealer	2.448	238	4.000
	Kontingenter.	41.013	9.600	10.200
	Lokaleleje og møder.	1.965	3.398	2.500
	Prioritetsudgifter	495.976	332.389	374.400
	Renovation	38.900	39.580	40.000
	Renter og gebyrer			
	Repræsentation og gaver	250	440	600
	Vedvarende forbrugsgoder.	1.861	10.536	1.200
	Særlige tjenesteydelser	21.250	820	
	Matrikulære ændringer		78.016	
	Udgift andelshandler		414.665	
	Restance opk. ved andelshandel		15.113	
Udgift ved fælleshus		7.215		
	<u>Udgifter ialt. =</u>	<u>688.870</u>	<u>= 985.914</u>	<u>= 508.600</u>
<i>Resultat</i>	Årets resultat. =	44.253	= -92.432	= -7.000
	Overført fra tidligere +	206.879	+ 251.132	+ 158.700
	Likvid beholdning =	251.132	= 158.700	= 151.700
	<u>Driftskonto i regnskabsåret =</u>	<u>126.132</u>	<u>= 13.700</u>	<u>= 81.700</u>
<i>Hensættelse af likvid beholdning</i>	Kurssikring i regnskabsåret	60.000	30.000	
	Overført fra tidligere +		+ 60.000	+ 90.000
	Forbrug i regnskabsåret. -		-	- 90.000
	Overføres til næste år =	60.000	= 90.000	= 0
	Energimærke i regnskabsåret.	10.000	5.000	0
	Overført fra tidligere +	20.000	+ 30.000	+ 35.000
	Forbrug i regnskabsåret. -		-	-
	Overføres til næste år =	30.000	= 35.000	= 35.000
	Fælleshus	10.000	10.000	15.000
	Overført fra tidligere +		+ 10.000	+ 20.000
	Forbrug i regnskabsåret. -		-	-
	Overføres til næste år =	10.000	= 20.000	= 35.000
	Deponering andel nr.95	= 25.000	=	=
<u>Hensættelse specifikke formål ialt =</u>	<u>125.000</u>	<u>= 145.000</u>	<u>= 70.000</u>	
Udestående Nr. 73, 85 og 93	=	= 16.896	= 16.896	

	Offentlig endomsvurdering	+	17.500.000	
	Udestående tilgodehavender	+	16.896	
	Likvid beholdning	+	158.700	
<i>Balance og andels- krone</i>	Markedsværdi af renteswap	+	0	
	Egenkapital	=	17.675.596	
	Obligationsgæld kurs 100	-	-7.052.000	
	Deponeret for specifik andel	-	0	
	Markedsværdi af renteswap	-	-780.144	
	Gæld.	=	-7.832.144	
	Foreningens nettoformue . . .	=	9.843.452	
	Andelskrone	= $\left(\frac{\text{Egenkapital} - \text{Gæld}}{\text{Oprindeligt indskud}} \right)$	=	6
<hr/>				
	Oprindeligt indskud	=	1.643.952	
	Andelsindskud jf. generalforsamlingsbeslutning. .	=	450.000	

Kassererens bemærkninger til regnskabet:

Det regnskabsmæssige underskud skal hovedsaglig begrundes i to forhold.

-ved låneomlægningen blev indfrielsesdagen for det gamle lån udskudt, idet Frørup Andelskasse var yderst langsommelig med tilkendegivelse af, at et pantebrev på 3.000.000 kr. hvis underpant var indfriet, skulle rykke for det nye pantebrev på 7.000.000 kr. Det betød, at det gamle lån fik forlænget gyldighedsperioden. Ligeledes blev der fra foreningen ikke reageret overfor en henvendelse fra Nykredit, om at lade låneomkostningerne indgå i det nye lån, hvorfor disse måtte finansieres over driftsregnskabet.

-herudover har foreningen jf. tidligere generalforsamlingsbeslutning afholdt ca. 78.000 kr. dels som erstatning og dels i form af administrative omkostninger ved matrikulære ændringer.

Revisors bemærkninger:

Ved gennemgangen af regnskabet er samtlige bilag i digital format fundet til stede og værende i orden.

For visse udgiftsposter kan konteringen synes lidt tilfældig. Hvis dette imidlertid skal undgås, skal der udarbejdes en regnskabsinstruks.

I driftsregnskabet indgår indtægter og udgifter ved andelshandler. Det må af hensyn til overskueligheden anbefales, at fremtidige andelshandler sker på særskift konto, således at alene et evt. overskud/underskud ved handlen overføres til driftsregnskabet.

Nyborg, den 26-03-2013

revisors underskrift