

Andelsboligforeningen Skovparken II

Rådyrvænget 65 - 75 og 79 - 99

5800 Nyborg

Cvr.: 32 61 29 89

Årsrapport 2016

34. 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:	Helle Lindrum Larsen
Næstformand:	Marianne Hansen
Kasserer:	Frede W. S. Christensen
Bestyrelsessuppleant:	Jakob Krogsrose Pilgaard

Intern revision:

Revisor:	Inger Rosenkvist Larsen
Revisorsuppleant. . . .:	

Godkendt på foreningens generalforsamling

Nyborg, den 29.03.2017



dirigent

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede bestyrelse har herved aflagt årsrapport for anførte regnskabsår for andelsboligforeningen. Årsrapporten er aflagt jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i henhold til andelsboligforeningens vedtægt.

Af foreningens vedtægt fremgår, at regnskabet alene skal revideres af intern kritisk revisor, idet foreningen indfrier de forventninger, som muliggør undladelse af revision fra autoriseret revisor.

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

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

Bestyrelsens særlige bemærkninger

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Nyborg den, 01.03.2017

Formand

Kasserer

Næstformand

Revisors påtegning

Jeg har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen ud fra nedenstående beskrevet regnskabspraksis.

Idet ingen bevægelser i regnskabet vil kunne forekomme ud over, hvad fremgår af bevægelserne i bankkontoudskrifterne, er der ikke foretaget talmæssig behandling af regnskabet, men alene en politisk vurdering om regnskabsposternes legitimitet og lovlighed.

Det er herudfra min opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktivitet og regnskabsmæssige stilling, som findes i overensstemmelse med beslutninger truffet på foreningens generalforsamling og bestyrelsesmøder.

Jeg kan således anbefale generalforsamlingen at tage regnskabet til efterretning.

Nyborg, den 08.03.2017

revisors underskrift

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, gældende bestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber m.v. samt foreningens vedtægt.

Hovedformålet med årsrapporten er udover at skulle give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for den afsluttede regnskabsperiode, tillige at skulle dokumentere og skaffe sikkerhed for, at den budgetterede og hos andelshaverne opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig.

Der er endvidere vigtigt, at den enkelte andelshaver føler sig overbevist om, at den indbetalte boligafgift har været anvendt som forventet og ikke mindst, at andelshaveren af årsrapporten vil kunne orientere sig om, hvad hans andel er værd i handel ogandel.

Det vægtes overordentligt højt at årsrapporten skal være udarbejdet på en sådan måde, at den kan læses og forstås af personer, som ikke i forvejen har et dybere eller professionelt kendskab til bogføring, administrative normer og udtryksformer.

Da en andelsforening af vor størrelse ikke alene er et økonomisk, men frem for alt også et socialt fællesskab, er det vigtigt, at årsrapporten er så enkel og overskuelig som muligt, således at der gives svar frem for at aflede en række spørgsmål.

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 andelsboligforeningen og dens økonomi

Andelsboligforeningen blev etableret ved stiftende generalforsamling den 10. januar 1983.

Allerede af foreningens første vedtægt fremgik, at det påhvilede den enkelte andelshaver at forestå såvel den indvendige som udvendige vedligeholdelse af andelsboligen med tilknyttet areal og supplerende bebyggelse.

Denne bestemmelse er fortsat gældende som en integreret del af foreningens nugældende vedtægt.

I en periode primo juli 1983 til ultimo december 2005 har andelsboligforeningen modtaget et statsligt etableringstilskud jf. § 160 K i lov om almene boliger m.v.

I forbindelse med andelsboligforeningens eventuelle opløsning forfalder omtalte tilskud til betaling.

Udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger

De jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010 af andelsboligforeningen udarbejdede dokumenter og nøgleoplysninger fremgår af årsrapportens sidste side som:

"Note3. Nøgleoplysninger opgjort ultimo december i regnskabsåret".

Supplerende nøgleoplysninger kan rekvireres i overensstemmelse med formålet for deres udarbejdelse.

Resultatopgørelse 2016

Indtægter	Regnskab 2015	Regnskab 2016	Budget 2017
Boligafgift	524.400	556.948	568.000
Berigtiget udestående	26.789	5.632	30.304
Disponibel post	1.008	16.607	1.300
Disponibel post		222.750	
Indtægt ialt	552.197	801.937	599.604

Udgifter

Administration og kontorhold	1.192	877	2.000
Ejendomsskat og afgifter	81.199	86.974	90.700
Forsikringer	25.723	26.342	30.000
Fællesarealer	3.476	4.285	4.000
Kontingent grundejerforening	14.400	14.880	11.520
Lokaleleje og møder	1.373	1.780	1.600
Renovation	29.880	34.621	35.000
Repræsentation og gaver	2.245	690	350
Vedvarende forbrugsgoder		17.098	800
Disponibel post		85.914	
Disponibel post		30.304	
Udgifter ialt	159.488	303.765	175.970

Resultat før finansielle poster	392.709	498.172	423.634
--	----------------	----------------	----------------

Finansielle poster

Renter af indestående i bank	480	472	450
Renteudgift obligationslån	57.092	57.395	60.000
Andre prioritetsrenter	194.276	202.439	200.000
Afdrag prioritetsgæld	0	0	0
Andre renteudgifter og gebyrer	0	0	0
Finansielle poster netto	-250.888	-259.362	-259.550

Årets resultat	141.821	238.810	164.084
-----------------------	----------------	----------------	----------------

Likvide midler:

Overført bankindestående	314.119	455.940	694.750
Likvid beholdning	455.940	694.750	858.834

Resultatdisponering:

Hensættelse til driftskonto	70.940	209.750	573.834
Hensættelse til kurssikring	100.000	100.000	150.000
Overført fra tidligere	250.000	350.000	450.000
Forbrugt i regnskabsåret			350.000
Overføres til næste år	350.000	450.000	250.000
Hensættelse til energimærke			
Overført fra tidligere	35.000	35.000	35.000
Forbrugt i regnskabsåret			
Overføres til næste år	35.000	35.000	35.000
Hensættelser ialt	385.000	485.000	285.000

Udestående (Nr. 91 - 8.000 kr.)	5.632	30.304	8.000
--	--------------	---------------	--------------

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Ejendommen matr.nr 1 axn	15.700.000
Inventar og maskinpark Nedskrives med 15% p.a.	5.737
Anlægsaktiver	15.705.737
Udestående tilgodehavender	30.304
Likvid beholdning	694.750
Omsætningsaktiver	725.054
Aktiver i alt	16.430.791

Passiver

Oprindeligt indskud	1.643.952
Beregnet reservefond	6.124.385
Hensættelser specifikke formål	485.000
Deponeret til drift	209.750
Egenkapital	8.463.087
Obligationsgæld kurs 100	7.057.000
Swapaftale (negativ markedsværdi)	910.704
Gæld	7.967.704
Passiver i alt	16.430.791

Andelskronen

Foreningens nettoformue	8.463.087
Andelskronen = $\left(\frac{\text{Nettoformue}}{\text{Oprindeligt indskud}} \right)$	= <u>5</u>

Enhedsværdi

Beregning af 1 andels værdi	483.269
Andelsværdi jf. generalforsamlingsbeslutning	450.000

Note til årsregnskabet

Note 1. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Nykredit Realkredit 30-årigt obligationslån med afdragsfrihed tinglyst 22.12.2011. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 7.057.000 inkonvertibelt. Bagvedliggende obligationer refinansieres hvert 3. år første gang den 01.10.2013.

Nykredit Bank 10-årig renteswap 2,74 % p.a. + rentetillæg 0,08 % p.a. - 7.057.000

Ejerpantebrev opr. 3.000.000 - pantet er indfriet, men pantebrevet ikke aflyst.

I perioden juli 1983 til december 2005 er fra staten ydet etableringstilskud jf. § 160 K i lov om almene boliger m.v. Tilbagebetalingskravet for nævnte etableringstilskud udgør: 10.907.249 kr.

A1	Navn:	Andelsboligforeningen Skovparken II
A2	Adresse:	Rådyrvænget 65-75, 77-99 - 5800 Nyborg
A3	CVR-nr:	32612989

		Antal	BBR areal m ²
B1-B2	Andelsboliger ialt	16	1.567

C1	Oprindeligt indskud er fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien.
C2	Oprindeligt indskud er fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

D1	Ejendommens opførelsesår	1983
D2	Foreningens stiftelsesår	1983

E1	Andelshaver hæfter med sit indskud for foreningens forpligtelser
E2	Andelshaver hæfter solidarisk for lån optaget i foreningens ejendom

F1	Beregning af andelsværdi ved offentlig vurdering	vurdering	pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved offentlig vurdering	15.700.000	10.019
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	485.000	310
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,09%	0,002%

G1	Offentligt etableringstilskud = 10.907.249 Kr.
G2	Foreningen er <u>ikke</u> pålagt tilskudsbestemmelser jf. LBK 978 af 19.10.2009
G3	Der er <u>ikke</u> tinglyst en tilbagekøbsklausul på foreningens ejendom

		andel pr. mdr.	andel pr. år	pr. m ² pr. år
H1	Boligafgift	2.901	34.809	355

		2014	2015	2016	pr. m ² pr. år
J1	Overskud	102.184	141.821	238.810	152

		kr. pr. andel	kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	483.269	4.934
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	452.666	4.622
K3	Teknisk andelsværdi	935.934	9.556

M1	Det påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde sin andelsbolig såvel indvendig som udvendig, hvorfor foreningen ikke har udgifter til vedligeholdelse.
M2	
M3	

N	Ejendommens energimærke	C2
---	-------------------------	----

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld / markedsværdi	Afdrages på gælden	Rentetilpasningsperiode	Næste rentetilpasning	Rest løbetid
	Rentetilpasningslån	7.057.000	Nej	3-årig	01.10.19	26 år
	Renteswapaftale	910.704	Nej	¼ årlig	01.03.17	6 år

P	Friværdi	6.124.385 ≈ 39%
---	----------	-----------------

R	Årets afdrag pr. andel	2014	2015	2016
		0	0	0