

Andelsboligforeningen Skovparken II

Nyborg

Årsrapport 2017

35. Regnskabsår

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Rådyrvænget(65 - 75) (79 - 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:	Marianne Hansen
Næstformand:	Helle Lindrum Larsen
Kasserer:	Frede Christensen
Bestyrelsessuppleant:	Jakob Krogsrose Pilgaard

Intern revision:

Revisor:	Inger Rosenkvist Larsen
Revisorsuppleant.:	Frank Thomsen

Godkendt på foreningens generalforsamling

Nyborg, den 21.03.2018


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.

Særlige bemærkninger til årsrapporten

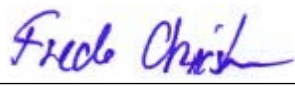
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Nyborg den, 23.02.2018

Formand


underskrift

Kasserer


underskrift

Næstformand


underskrift

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 01.03.2018



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:

"Note2. Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen opdateret ultimo december" i regnskabsåret.

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

Resultatopgørelse 2017

Indtægter	Regnskab 2016	Regnskab 2017	Budget 2018
Boligafgift	556.948	569.398	570.000
Berigtiget udestående	5.632	30.304	
Indtægt ved andelssalg	16.607		
Salgspris ved andelssalg	222.750		
Indtægt ialt	<u>801.937</u>	<u>599.702</u>	<u>570.000</u>

Udgifter

Administration og kontorhold	877	6.683	2.000
Ejendomsskat og afgifter	86.974	87.005	90.000
Forsikringer	26.342	26.709	30.000
Fællesarealer	4.285	8.123	5.000
Kontingent grundejerforening	14.880	3.600	10.800
Lokaleleje og møder	1.780	1.915	2.000
Renovation	34.621	36.490	37.500
Repræsentation og gaver	690	2.500	1.000
Vedvarende forbrugsgoder	17.098		
Andelssalg	85.914	149.750	
Disponibel post	30.304		
Udgifter ialt	<u>303.765</u>	<u>322.775</u>	<u>178.300</u>

Resultat før finansielle poster

Resultat før finansielle poster	<u>498.172</u>	<u>276.927</u>	<u>391.700</u>
--	----------------	----------------	----------------

Finansielle poster

Renter af indestående i bank	472	726	850
Renteudgift obligationslån	57.395	66.012	75.000
Swapaftale	202.439	209.276	220.000
Afdrag prioritetsgæld			
Andre renter og gebyrer (+/÷)			
Finansielle poster netto	<u>-259.362</u>	<u>-274.562</u>	<u>-294.150</u>

Årets resultat

Årets resultat	<u>238.810</u>	<u>2.365</u>	<u>97.550</u>
-----------------------	----------------	--------------	---------------

Likvide midler

Overført bankindestående	455.940	694.750	697.115
Likvid beholdning	694.750	697.115	794.665

Resultatdisponering

Hensættelse på driftskonto	219.750	72.115	169.665
Hensættelse til kurssikring	100.000	150.000	
Overført fra tidligere	340.000	440.000	590.000
Forbrugt i regnskabsåret			
Overføres til næste år	440.000	590.000	590.000
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	<u>475.000</u>	<u>625.000</u>	<u>625.000</u>

Udestående

Udestående	30.304	8.000	8.000
-------------------	--------	-------	-------

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver	2016	2017
Ejendommen matr.nr 1 axn	15.700.000	15.700.000
Inventar og maskinpark Nedskrive 15% p.a.	5.737	4.876
Anlægsaktiver	15.705.737	15.704.876
Udestående tilgodehavender	30.304	8.000
Likvid beholdning	694.750	697.115
Omsætningsaktiver	725.054	705.115
Aktiver i alt	16.430.791	16.409.991

Passiver

Oprindeligt indskud	1.643.952	1.643.952
Beregnet reservefond	6.124.385	6.285.262
Hensættelser specifikke formål	475.000	625.000
Deponeret til drift	219.750	72.115
Egenkapital	8.463.087	8.626.329
Obligationsgæld kurs 100	7.057.000	7.057.000
Swapaftale (negativ markedsværdi)	910.704	726.662
Gæld	7.967.704	7.783.662
Passiver i alt	16.430.791	16.409.991

Andelskronen

Foreningens nettoformue	8.463.087	8.626.329
Andelskronen = $\left(\frac{\text{Nettoformue}}{\text{Oprindeligt indskud}} \right) =$	<u>5,15</u>	<u>5,25</u>

Enhedsværdi

Beregning af 1 andels værdi	<u>528.943</u>	<u>539.146</u>
Andelsværdi jf. generalforsamlingsbeslutning	450.000	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 in konvertibelt. 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. - 7.000.000

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.

Note 2. Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen opdateret ultimo december 2017

A1	Navn:	Andelsboligforeningen Skovparken II
A2	Adresse:	Rådyrvænget 65 - 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	625.000	399
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,98%	0,003%

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	2.966	35.587	363

		2015	2016	2017	pr. m ² pr. år
J1	Overskud		238.810	2.365	2

		kr. pr. andel	kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	494.771	5.052
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	442.409	4.517
K3	Teknisk andelsværdi	937.180	9.569

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	24 år
	Renteswapaftale	726.662	Nej	¼ årlig	01.03.18	4 år

P	Friværdi	6.285.262 ≈ 40%
---	----------	-----------------

R	Årets afdrag pr. andel	2015	2016	2017
		0	0	0