



**ANDELSBOLIGFORENINGEN
NIVÅ BYPARK I**

ÅRSREGNSKAB

2011

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-13
Andelskroneberegning	14

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Nivå Bypark I CVR-nr.: 30 05 54 83 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Niels Erik Hougaard Nicole Rasmussen Steen Carlsson Anders Hede Bent Larsen
Administration	Dan-Ejendomme A/S Tuborg Boulevard 12 2900 Hellerup
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 1. januar – 31. december 2011 for Andelsboligforeningen Nivå Bypark I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 8. marts 2012

Bestyrelse:

Niels Erik Hougaard

Nicole Rasmussen

Steen Carlsson

Anders Hede

Bent Larsen

For administrator:

Dan-Ejendomme as

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nivå Bypark I

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nivå Bypark I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 foreningens 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 virksomhedens 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.

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse årsregnskabsloven.

København, den 8. marts 2012

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet 2011 for Andelsboligforeningen Nivå Bypark I er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og med udgangspunkt i Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, tilpasset foreningens behov og foreningens vedtægter.

Ejendommen er optaget til den senest indhentede valuarvurdering. Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger samt afskrivninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Indtægter udgør årets periodiserede andelsboligafgifter, øvrige indtægter samt tilskrevne renter m.v.

Omkostninger

Omkostninger er periodiseret og udgiftsført, således resultatopgørelsen alene viser de omkostninger, der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter afholdte beløb, som skønnes at være medgået til at holde ejendommen i samme stand som ved foreningens køb i 1985 med senere forbedringer.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til den senest indhentede valuarvurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen. Installationer afskrives over resultatopgørelsen i det omfang disse formodes at have en kortere levetid end selv ejendommen.

Indkøbte maskiner og inventar afskrives via resultatopgørelsen over deres formodede levetid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Tilgodehavender**

Tilgodehavender er optaget til pålydende værdi med fradrag af afskrivninger og hensættelser til imødegåelse af eventuelle tab ud fra en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreningens egenkapital reguleres årligt med årets resultat ifølge resultatopgørelsen samt med kapitalbevægelser, som ikke er indeholdt i årets resultat.

Gældsforpligtelser

Gælden er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE**1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2011	Budget 2011	2010
Boligafgift		1.918.020	1.924.000	1.918.020
Ventelistegebyrer mv.		1.000	2.000	3.704
BOLIGINDTÆGTER		1.919.020	1.926.000	1.921.724
Ejendomsskatter		262.005	263.000	245.438
Forsikring		49.416	46.000	41.833
Hybridnet, netto		3.098	1.000	703
Containere, leje og tømning samt snerydning		37.965	45.000	58.655
Elektricitet		2.839	3.000	2.466
Administration og valuar mv.		92.719	80.000	60.000
Revision		22.000	25.000	22.500
Foreningsomkostninger	1	31.832	31.000	26.130
Vedligeholdelse og reparationer	2	137.116	430.000	200.502
Fællesarealer	3	87.523	110.000	78.556
Udskiftning af gavlbeklædning		887.644	0	0
Haveprojekter - forandringer		43.550	25.000	0
Projekt - postkasser		0	10.000	0
Fælleshuslauget		38.000	40.000	40.900
		1.695.707	1.109.000	777.683
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		223.313	817.000	1.144.041
Finansieringsindtægter	4	4.028	5.000	2.874
Finansieringsudgifter	5	-207.259	-210.000	-295.825
		-203.231	-205.000	-292.951
ÅRETS RESULTAT		20.082	612.000	851.090
Indeksering af lån tilbageført		1.877	3.000	24.969
Afdrag på indekslån		-63.880	-69.000	-1.196.792
Indfrielse nedsparingslån II		0		-820.980
Stiftelse, gebyr mv. Lån 10,6 mio. lån		0		-32.000
Afdrag flexlån 10,6 mio. lån fra 4. marts 2010		-443.279	-443.000	-358.864
Året likviditetspåvirkning		-485.200	103.000	-1.532.577

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2011	2010
AKTIVER			
Ejendommen	6	49.000.000	52.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		49.000.000	52.000.000
 ANLÆGSAKTIVER I ALT		49.000.000	52.000.000
 Forudbetalte omkostninger		30.485	35.174
Forudbetalt boligafgift mv.		0	7.579
Mellemregning varmeregnskab		0	10.683
Andre tilgodehavender		1.000	0
Tilgodehavender i alt		31.485	53.436
 Indestående i pengeinstitutter		955.672	1.381.457
Kassebeholdning		1.779	749
Likvide beholdninger i alt		957.451	1.382.206
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		988.936	1.435.642
 AKTIVER I ALT		49.988.936	53.435.642

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2011	2010
PASSIVER			
Indbetalt andelskapital 1. januar		7.220.000	7.220.000
		7.220.000	7.220.000
Overført til næste år	7	32.790.381	35.770.299
EGENKAPITAL I ALT		40.010.381	42.990.299
Prioritetsgæld	8	9.834.798	10.340.080
Langfristet realkreditgæld i alt		9.834.798	10.340.080
Mellemregning varmeregnskab		20.872	0
Skyldige omkostninger		122.885	105.263
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		143.757	105.263
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		9.978.555	10.445.343
PASSIVER I ALT		49.988.936	53.435.642
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2011	Budget 2011	2010
1. FORENINGSOMKOSTNINGER			
Møder, generalforsamling, fester	13.694		9.415
Kontorhold, telefon mv.	4.526		3.690
Kontingenter	8.554		8.460
Diverse, gebyrer mv.	5.058		4.565
Foreningsomkostninger i alt	31.832	31.000	26.130
2. VEDLIGEHOLDELSE OG REPARATION			
Tage, vinduer og døre	89.381		18.402
Flisereparation	705		0
Maler, opmaling hegn, trægavle mv.	0		55.554
VVS anlæg, tagrender	43.332		82.233
Rådgivning	0		42.000
Øvrige arbejder, bygningstermografering	3.698		2.313
Vedligeholdelse og reparation i alt	137.116	430.000	200.502
3. FÆLLESAREALER			
Græsslåning, renholdning af bede og hække	25.023		66.306
Ukrudtsbrænding på belægnings	0		11.625
Beskæring af træer	17.000		0
Planteskole	45.500		0
Fældning af frugttræ, diverse materialer mv.	0		625
Fællesarealer i alt	87.523	110.000	78.556

NOTER

	2011	Budget 2011	2010
4. FINANSIERINGSINDTÆGTER			
Renteindtægter pengeinstitutter	4.028		2.874
Finansieringsindtægter i alt	4.028	5.000	2.874
5. FINANSIERINGSUDGIFTER			
Renter og bidrag mv., diverse lån	219.242		301.587
Indeksregulering lån	1.878		24.971
Ydelsesstøtte renter, indexlån	-14.975		-120.734
Renteudgifter pengeinstitutter	71		14.525
Renteudgifter mellemregning administrator	1.043		18
Låneomkostninger	0		69.772
Realiseret kurstab flexnedsparing	0		5.686
Finansieringsudgifter i alt	207.259	210.000	295.825
6. EJENDOMMEN, MATR. NR. 85 CG NIVERØD BY			
Anskaffelsessum	36.100.000		36.100.000
Opskrivning til valuarvurdering:			
Saldo 1. januar	15.900.000		15.900.000
Årets opskrivning	0		0
Tilbageført opskrivning	-3.000.000		0
Saldo 31. december	12.900.000		15.900.000
 Ejendomsværdi	 49.000.000		 52.000.000

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 50.000.000.

Valuarvurdering pr. 3. februar 2012 kr. 49.000.000.

NOTER

	2011	Budget 2011	2010
7. OVERFØRT TIL NÆSTE ÅR			
Saldo 1. januar	35.770.299	35.770.299	34.919.209
Overført af årets resultat	20.082	612.000	851.090
Regulering ejendomsopskrivning	-3.000.000	0	0
Overført til næste år	32.790.381	36.382.299	35.770.299

8. PRIORITETSGÆLD, NOMINELT

	Gæld nom. 01.01.2011	Årets afdrag	Indeksring	Gæld nom. 31.12.2011
3, indfriet	26.119	26.587	468	0
4, rest 1 år	18.583	12.157	354	6.780
5, rest 1,6 år	54.242	25.136	1.055	30.161
Prioritetsgæld indexlån, nominelt i alt	98.944	63.880	1.877	36.941
RD flexlån, p.t. 1,53%, rest 19 år	10.241.136	443.279	0	9.797.857
	10.241.136	443.279	0	9.797.857
I alt, nom.	10.340.080	507.159	1.877	9.834.798

9. KAUTIONSFORPLIGTELSE

Foreningen har efter bestemmelserne i dagældende vedtægter stillet garanti for 3 andelshavers lån med et samlet beløb på oprindelig 379 t.kr. Lånene tilbagebetales over højst 10 - 15 år, og skønnes ikke at medføre tab for foreningen.

9. Sikkerhedsstillelse

Der er tinglyst pantebrev pålydende kr. 28.000.000 til Kreditforeningen Danmark

Der er tinglyst pantebrev pålydende kr. 490.400 til Kreditforeningen Danmark

Der er tinglyst pantebrev pålydende kr. 389.600 til Kreditforeningen Danmark

Der er tinglyst et realkreditpantebrev pålydende kr. 10.600.000 til Realkredit Danmark A/S

**I HENHOLD TIL LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE
BOLIGFÆLLESKABER §5 STK. 2, LITRA b KAN FORENINGENS FORMUE
OPGØRES SÅLEDES:**

Bestyrelsen har følgende forslag til opgørelse af pris på foreningens andele:

		2011	2010
Alternativ 1., valuarvurdering			
Egenkapital pr. 31/12		40.010.381	42.990.299
Værdiregulering af prioritetsgæld			
Nominel værdi iflg. regnskabets side 10	9.834.798		
Kontantværdi	- 9.843.785	-8.987	-19.635
Indre værdi		40.001.394	42.970.664
Indbetalt andelskapital		7.220.000	7.220.000
Kurs, indre værdi x 100/7.220.000		kr. 554,04	kr. 595,16
Alternativ 2., offentlig ejendomsvurdering			
Egenkapital pr. 31/12		40.010.381	42.990.299
Værdiregulering af ejendommen			
Ejendomsvurdering pr 1/10 2010	50.000.000		
Bogført værdi iflg. regnskabets side 9	- 49.000.000	1.000.000	0
Værdiregulering af prioritetsgæld		-8.987	-19.635
Indre værdi		41.001.394	42.970.664
Indbetalt andelskapital		7.220.000	7.220.000
Kurs, indre værdi x 100/7.220.000		kr. 567,89	kr. 595,16

Bestyrelsen foreslår, at kursen på foreningens andele indtil næste generalforsamling fastsættes til 565.

(Sidste års generalforsamling vedtog kurs 594)