

Andelsboligforeningen

Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

Årsrapport for 2015/2016

20. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Andelsboligforeningen Ryparken

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ryparken

Beliggende

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96
2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

Bestyrelse

Svend Kristensen

Jesper Hyldig

Ole Blom

Søren Giversen

Helene Hagemann Østergaard

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

Revisionsinstituttet

Skagensgade 1

2630 Taastrup

43 50 50 50

Regnskabsassistance

SandersenConsult

Brønlands Allé 39

2900 Hellerup

hanne@sandersenconsult.dk


Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

18/11

2017

Dirigent:



Andelsboligforeningen Ryparken

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/2016 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. december 2016

Administrator:



Sven Westergaards
ejendomsadministration

København, den 20. december 2016

Bestyrelsen:



Svend Kristensen
formand



Jesper Hyldig
næstformand



Ole Blom



Søren Giversen



Helene Hagemann Østergaard

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 foreningens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 20. december 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Cvr. nr. 53 37 19 14


Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskerier og gebyrer mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld samt realiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke-likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel og installationer

5 - 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Andelsboligforeningen Ryparken

Resultatopgørelse

	note	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014/2015 kr.
Indtægter				
Boligaft		19.684.187	19.624.000	19.189.069
Lejeindtægter	1	1.633.388	1.688.000	1.798.553
Vaskeriindtægter		636.019	600.000	627.322
Øvrige indtægter	2	85.800	100.000	126.200
Indtægter i alt		22.039.394	22.012.000	21.741.144
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.184.337	4.386.000	4.180.464
Forbrugsafgifter	4	2.132.038	2.358.000	2.181.762
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	2.956.885	3.200.000	3.140.312
Vedligeholdelse	6	7.482.407	4.270.000	5.592.203
Foreningsomkostninger	7	1.400.334	1.459.000	1.397.446
Afskrivninger, installationer	11	667.431	711.000	729.718
Omkostninger i alt		18.823.432	16.384.000	17.221.905
Resultat før finansielle poster		3.215.962	5.628.000	4.519.239
Finansielle indtægter	8	0	0	5.638
Finansielle omkostninger	9	2.053.554	3.112.000	5.010.023
		2.053.554	3.112.000	5.004.385
Resultat før skat		1.162.408	2.516.000	-485.146
Skat af årets resultat		0	0	0
		1.162.408	2.516.000	-485.146
Forslag til resultat disponering:				
Anvendt af tidligere hensættelser i henhold til vedtægternes § 32		0	0	0
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		0	0	0
		0	0	0
Overført resultat:				
Betalte prioritetsafdrag		2.841.430	2.833.000	2.300.443
Regnskabsmæssige afskrivninger		-667.431	-711.000	-729.718
Overført restandel af årets resultat		-1.011.591	394.000	-2.055.871
		1.162.408	2.516.000	-485.146
Disponeret i alt		1.162.408	2.516.000	-485.146

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	91.129.608	91.129.608
Kostpris pr. 30. september 2016 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 269.000.000			
Igangværende tagprojekt		24.688	0
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	2.397.714	2.005.439
		<u>93.552.010</u>	<u>93.135.047</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>93.552.010</u>	<u>93.135.047</u>
Restancer		34.128	6.796
Andre tilgodehavender	12	1.176.705	1.188.564
Tilgodehavender		<u>1.210.833</u>	<u>1.195.360</u>
Likvide beholdninger	13	<u>11.015.960</u>	<u>9.547.711</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.226.793</u>	<u>10.743.071</u>
AKTIVER		<u>105.778.803</u>	<u>103.878.118</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance

pr. 30. september

	note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.419.550	3.389.850
Overført resultat m.v.		-18.744.327	-23.231.369
Egenkapital før andre reserver	14	<u>-15.324.777</u>	<u>-19.841.519</u>
Andre reserver			
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32		3.764.800	3.764.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		27.025.953	29.207.558
Andre reserver	14	<u>30.790.753</u>	<u>32.972.358</u>
Egenkapital	14	<u>15.465.976</u>	<u>13.130.839</u>
Prioritetsgæld	15	83.781.658	86.623.091
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		1.769.152	811.606
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		598.713	611.530
Varmeregnskab	16	601.062	795.561
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	155.297	131.713
Forudbetalt boligafgift og leje		105.239	102.312
Mellemregning administrator		45.335	27.616
Feriepengehensættelse		142.000	153.000
Øvrig gæld	18	3.114.371	1.490.850
Gældsforpligtelser	19	<u>90.312.827</u>	<u>90.747.279</u>
Passiver		<u>105.778.803</u>	<u>103.878.118</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014/2015 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægt, beboelse inkl. modernisering	1.437.944	1.468.000	1.640.754
Tomgang	-39.319	-10.000	-60.824
Lejeindtægter erhvervslejemål	146.331	143.000	131.521
	<u>1.544.956</u>	<u>1.601.000</u>	<u>1.711.451</u>
Kælderleje	88.432	87.000	87.102
	<u>1.633.388</u>	<u>1.688.000</u>	<u>1.798.553</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Overdragelsesgebyrer	82.500	100.000	120.000
Ekstra rykkergebyr	3.300	0	6.200
	<u>85.800</u>	<u>100.000</u>	<u>126.200</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	3.519.622	3.700.000	3.519.622
Forsikringer	481.364	485.000	480.435
Serviceaftaler inkl. vaskerier	183.351	201.000	180.407
	<u>4.184.337</u>	<u>4.386.000</u>	<u>4.180.464</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift inkl. vaskerier	958.237	1.100.000	961.429
Renovation	860.578	898.000	897.928
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	313.223	360.000	322.405
	<u>2.132.038</u>	<u>2.358.000</u>	<u>2.181.762</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014/2015 kr.
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.741.637		1.835.492
Atp m.v.	22.165		26.085
Feriepengeforpligtelse, regulering	-11.000		27.000
Kursus m.v.	0		0
Døgnvagt	18.972		18.538
Telefon og internet	52.933		43.372
Fortæring	27.810		24.551
Arbejdstøj m.v.	52.178		25.968
	<u>1.904.695</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.001.006</u>
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	390.299		399.879
Rengøring vaskerier	60.581		51.900
Snerydning	44.500		49.025
Salt og grus	19.400		19.635
Polishbehandling	0		0
Kloakrensning	34.503		26.802
Vicevært- og rengøringsartikler	41.173		24.220
Container, affald, tømning m.v.	0		15.940
Gebyr lønregistrering	5.865		3.978
Ejendoms kontor	53.987		21.373
Varme fælleslokale	8.979		0
IT-support	46.976		36.023
Maskindrift	47.749		142.018
Forsikringer	13.439		0
Graffitibekæmpelse	14.714		14.468
Skadedyrsbekæmpelse	15.805		18.984
	<u>797.970</u>	<u>900.000</u>	<u>824.245</u>
Have- og vejanlæg	126.432	300.000	208.709
Viceværtservice m.v.	127.788		0
Containergård, Hoforprojekt	0		106.352
	<u>2.956.885</u>	<u>3.200.000</u>	<u>3.140.312</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014/2015 kr.
Note 6. Vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse			
Maler	122.930		52.311
Glarmester	6.272		9.324
Badeværelsesgulve+følgerreparation	28.950		73.080
Værktøj og inventar	41.081		99.974
Porttelefon	15.922		12.469
Murer	213.941		252.900
Snedker	258.326		124.620
Gulvarbejder	32.762		0
VVS	948.400		1.066.737
Varmeanlæg	27.592		31.755
Videoovervågning og -udstyr	0		1.315
Elektriker	104.851		142.060
Kloakarbejde	9.906		4.953
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	47.825		7.174
Teknisk rådgivning	2.250		26.469
Vinduer og altandøre	70.771		71.525
Nyanskaffelser	8.650		10.734
Serviceaftaler varmecentral	28.993		35.900
Reparation og vedligehold af vaskeri	177.526		74.123
Inventar vaskeri	0		44.418
Låseservice, nøgler og skilte	34.796		87.244
	<u>2.181.744</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.229.085</u>
Planlagt vedligeholdelse			
Dørtelefoner		2.150.000	1.588.184
Diverse vedligeholdelsesarbejder			1.746.385
Reelining faldstammer	4.405.569		
Belægning og anlæg grønne arealer	871.510		
Vaskeri nyanskaffelser		100.000	
	<u>5.277.079</u>	<u>2.250.000</u>	<u>3.334.569</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>23.584</u>	<u>20.000</u>	<u>28.549</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>7.482.407</u>	<u>4.270.000</u>	<u>5.592.203</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014/2015 kr.
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	581.004	584.000	581.004
Revision	45.000	130.000	40.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	101.250		90.000
Advokathonorar	84.425	50.000	63.810
Varmeregnskabshonorar	71.925	60.000	146.113
Valuarvurdering	0	0	34.475
Kontorartikler, porto og gebyrer	102.418	150.000	103.077
Tomgang varme, afregning fraflyttere	8.582	10.000	20.463
Tab/gevinst på fraflyttere	-7.508	475.000	23.141
Trykning af regnskaber	15.000		15.000
Bestyrelseshonorar, -kontor, telefonskud m.v.	253.169		218.221
Øvrige foreningsomkostninger	145.069		62.142
	<u>1.400.334</u>	<u>1.459.000</u>	<u>1.397.446</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	4.966
Renteindtægter andre	0	0	672
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.638</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.053.544		2.600.631
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	0		2.359.768
Låneomkostninger	0		48.905
Kreditorrenter	10		719
	<u>2.053.554</u>	<u>3.112.000</u>	<u>5.010.023</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København		
Kostpris pr. 1. oktober 2015	90.101.455	90.101.455
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.028.153	1.998.661
Afgang vedr. opkøbte andele	0	-970.508
Kostpris pr. 30. september 2016	<u>91.129.608</u>	<u>91.129.608</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016	<u>91.129.608</u>	<u>91.129.608</u>
Opkøbte andelslejligheder		
Andel 68	520.638	520.638
Andel 130	507.515	507.515
	<u>1.028.153</u>	<u>1.028.153</u>

Lejlighederne er udlejet pr. statusdagen.

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	Drifts- midler kr.	Vaskeri kr.	Bredbånd kr.	i alt kr.
Note 11. Installationer, driftsmateriel m.v.				
Kostpris				
Saldo pr. 1. oktober 2015	466.428	2.293.099	4.857.517	7.617.044
Tilgang i årets løb	821.831	276.967	0	1.098.798
Afgang i årets løb	-466.428	0	0	-466.428
Kostpris pr. 30. september 2016	821.831	2.570.066	4.857.517	8.249.414
Afskrivninger				
Saldo pr. 1. oktober 2015	466.428	1.259.161	3.886.016	5.611.605
Årets afskrivninger	6.849	213.922	485.752	706.523
Afgang i årets løb	-466.428	0	0	-466.428
Afskrivninger pr. 30. september 2016	6.849	1.473.083	4.371.768	5.851.700
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016	814.982	1.096.983	485.749	2.397.714
Afskrivninger				706.523
Gevinst på afhændede driftsmidler				-39.092
Netto				667.431
			2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Note 12. Andre tilgodehavender				
Øvrige tilgodehavender			32.636	44.255
Forudbetalte omkostninger			1.107.249	1.132.809
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer			36.820	11.500
			1.176.705	1.188.564
Note 13. Likvide beholdninger				
	Renter - % p.a. indlån gæld pr. 30/9 2016			
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,0000%	6,9230%	11.010.847	9.540.452
Indestående over kr. 100.000	0,0000%	6,9230%		
Beholdning vicevært			5.113	7.259
			11.015.960	9.547.711

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 14 . Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat m.v.	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. oktober 2015	3.389.850	0	-23.231.369	-19.841.519
Tilgang nye andele	29.700			29.700
Tillægsværdi nye andele			1.143.029	1.143.029
Årets regulering			2.181.605	2.181.605
Overført af årets resultat			1.162.408	1.162.408
Saldo pr. 30. september 2016	<u>3.419.550</u>	<u>0</u>	<u>-18.744.327</u>	<u>-15.324.777</u>

	Andre reserver			
	Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. oktober 2015	3.764.800	29.207.558	0	32.972.358
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Årets regulering		-2.181.605		-2.181.605
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2016	<u>3.764.800</u>	<u>27.025.953</u>	<u>0</u>	<u>30.790.753</u>

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2015	13.130.839
Tilgang nye andele	29.700
Tillægsværdi nye andele	1.143.029
Årets regulering	0
Overført af årets resultat	1.162.408
Saldo pr. 30. september 2016	<u>15.465.976</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 15 . Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbe- tid	Renter og	Betalte afdrag	Nominel	Regnskabs-	Heraf næste	Kursværdi	
			bidrag	(Indfriet)	restgæld	mæssig værdi	års afdrag		
			2015/2016	2015/2016	30/9 2016	30/9 2016	30/9 2016	30/9 2016	
		år	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	
Nykredit A/S, variabelt obligationslån Inkonvertibelt Oprindeligt kr. 30.717.000 Rente p.t. 0,5186% Halvårlige fastsættelser Rentemaksimum 6%		105,00	18,5	230.394	1.095.817	21.479.095	21.479.095	1.108.789	22.552.050
Nordea, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 2,5% Oprindeligt kr. 64.910.000 Kontant rt. 2,425774%		99,2	25,5	1.823.150	1.745.613	62.302.563	62.302.563	1.788.347	61.773.821
				2.053.544	2.841.430	83.781.658	83.781.658	2.897.136	84.325.871

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	1.605.017	1.596.872
Varmeomkostning	995.220	792.026
Energiattest	11.458	11.670
Afregning	-2.723	2.385
	<u>601.062</u>	<u>795.561</u>
Note 17. Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo pr. 1. oktober 2015	131.713	181.118
Hensat i året	23.584	28.549
	<u>155.297</u>	<u>209.667</u>
Anvendt	0	-6.018
Indtægtsført ved ophør af lejemål	0	-71.936
	<u>155.297</u>	<u>131.713</u>
Note 18. Øvrig gæld		
Kreditorer	1.570.096	1.159.378
Diverse	424.089	73.022
Periodeafgrænsningsposter	3.155	5.841
A-skat mv	57.002	64.609
Kreditorer vedr. byggesager	826.779	0
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	101.250	90.000
Revision	45.000	40.000
Tryk af regnskaber	15.000	15.000
Polishbehandling	72.000	43.000
	<u>3.114.371</u>	<u>1.490.850</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 80.884.522 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 20. Eventualaktiver- og forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

Bestyrelsesforsikring

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker for hver enkelt sikrede med kr. 323.392 pr. skadesbegivenhed, og med maksimalt kr. 1.616.960 i forbindelse med en eller flere skadesbegivenheder pr. forsikringsår.

Hæftelsesforhold

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for prioritetsgæld med en samlet hovedstol på kr. 95.627.000 i ejendommen.

Der er tinglyst afgiftspantebrev med en hovedstol på kr. 1.359.000.

Vedtægternes §5

Stk. 1 : "Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2."

Stk. 2 : "For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom."

Stk. 3 : "En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendte andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen."

Administrator og bestyrelsen oplyser, at andelsboligforeningen ikke har optaget eller trukket på lån, hvor kreditor har taget forbehold for personlig eller solidarisk hæftelse. Vedtægternes § 5 stk. 2 er således ikke benyttet.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervsudlejning ikke vil afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 30 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletal og -oplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på grundlag af arealer. I Andelsboligforeningen Ryparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Lovkrævede nøgletal og -oplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgletal - og oplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer (Feltnr.) for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens Bilag 1 anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30/9 2016 stk.	Areal 30/9 2016 m ²	Areal 30/9 2015 m ²	Areal 30/9 2014 m ²
B1	Andelsboliger	373	22.686	22.488	22.141
	Udlejede andele	2	111	111	225
B3	Boliglejemål	27	1.652	1.850	2.083
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	22	731	731	731
B6	I alt	<u>427</u>	<u>25.348</u>	<u>25.348</u>	<u>25.348</u>

Ovennævnte areal stemmer ikke 100% til BBR.

Feltnr.		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke aktuelt			

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
	1996
D2	Ejendommens opførelsesår
	1933

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv, hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	269.000.000	10.612

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2016 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.790.753	1.215

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Feltnr. **Forklaring på udregning:**
(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
 m² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

						kr. pr. m ² andele	
H1	Boligafgift	1.644.947	*	12	/	22.686	870
H2	Erhvervs-lejeindtægter	12.295	*	12	/	22.686	7
H2	Boligleje-indtægter	97.918	*	12	/	22.686	52

Feltnr. **Forklaring på udregning:**
Årets resultat
 m² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

	År 2013/2014	År 2014/2015	År 2015/2016	
H1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	81	-21	51

Feltnr. **Forklaring på udregning af K1:**
Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)
 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Feltnr. **Forklaring på udregning af K2:**
(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)
 kr. pr. m²

K1	Andelsværdi	7.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.425
K3	Teknisk andelsværdi	10.425

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr. Forklaring på udregning:

	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m ² ultimo året i alt (B6)		
	År 2013/2014 kr. pr. m ²	År 2014/2015 kr. pr. m ²	År 2015/2016 kr. pr. m ²
M1	94	89	86
M2	68	63	208
M3	162	152	294

Feltnr. Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P	3,46

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	År 2013/2014 kr. pr. m ²	År 2014/2015 kr. pr. m ²	År 2015/2016 kr. pr. m ²
R	103	114	125

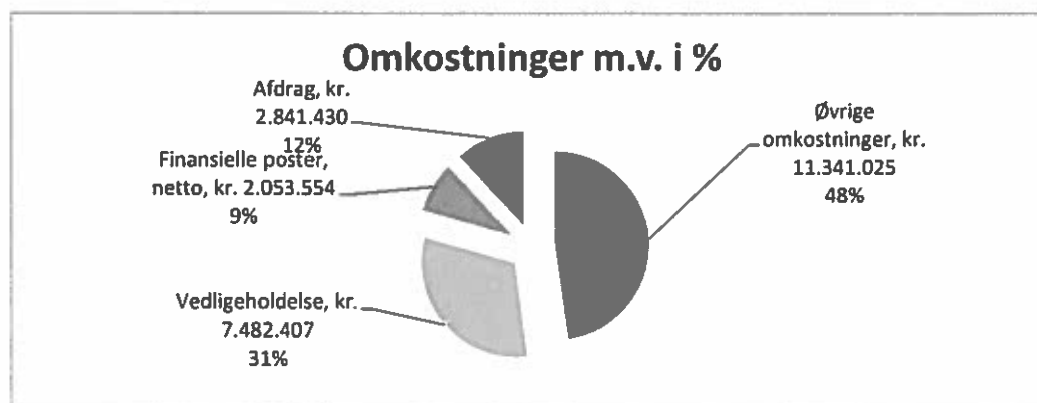
Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Supplerende nøgletal

Udover de lovkrævede nøgletal- og -oplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² hele ejd.	i %
Offentlig ejendomsvurdering	11.800	10.612	
Anskaffelsessum (kostpris)	4.359	3.595	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	3.425	3.081	
Foreslået andelsværdi	7.000	6.296	
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.351	1.215	
Boligafgift i gennemsnit	863	777	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m ²	89,31
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		870	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		871	



Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra c, offentlig ejendomsvurdering samt vedtægternes § 14.

	kr.	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser pr. 30. september 2016		-15.324.777
Bogført værdi af ejendom	-93.552.010	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015	<u>269.000.000</u>	175.447.990
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016	83.781.658	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2016	<u>-84.325.871</u>	<u>-544.213</u>
		<u><u>159.579.000</u></u>
Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015.		
Andel i foreningens formue i henhold til vedtægternes § 6:		
Værdi pr. indskudt kr.:	<u>159.579.000</u> 3.419.550	<u>47,00</u>
Værdi pr. m ² :	<u>159.579.000</u> 22.797	<u>7.000,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. m ² vedtaget på generalforsamling, den 28. januar 2016		<u>7.000,00</u>

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m ²	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	385.000	33	12.705.000
56	392.000	161	63.112.000
58	406.000	10	4.060.000
66	462.000	116	53.592.000
67	469.000	54	25.326.000
112	784.000	1	784.000
Afrunding		<u>375</u>	<u>0</u>
		<u><u>375</u></u>	<u><u>159.579.000</u></u>