

Andelsboligforeningen

Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

Årsrapport for 2013/2014

18. 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

Merethe Plum

Ole Blom

Rikke Brunsgaard Andersen

Søren Giversen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4 C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 284 284

Regnskabsassistance

SandersenConsult

Brønlunds Allé 39

2900 Hellerup

hanne@sandersenconsult.dk

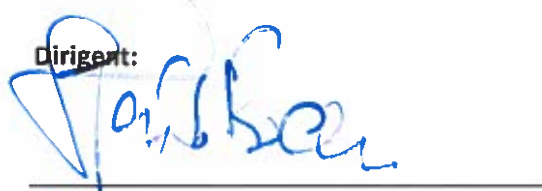
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

29/11

2015

Dirigent:



Andelsboligforeningen Ryparken

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/2014 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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 8. januar 2015

Administrator:



Sven Westergaards
ejendomsadministration

København, den 8. januar 2015

Bestyrelsen:



Svend Kristensen
formand



Merethe Plum
næstformand



Ole Blom



Søren Giversen

Rikke Brunsgaard Andersen

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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.

Brøndby, den 8. januar 2015

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 tidligere 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.

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, 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.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til brutto værdi, svarende til det modtagne provenu uden fradrag af afholdte låneomkostninger.

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 20 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 20 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 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012/2013 kr.
Indtægter				
Boligafgift		18.448.778	18.287.000	17.758.935
Lejeindtægter	1	2.047.703	2.251.000	2.431.250
Vaskeriindtægter		588.799	550.000	585.501
Øvrige indtægter	2	148.600	100.000	1.068.790
Indtægter i alt		21.233.880	21.188.000	21.844.476
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.132.878	4.244.000	4.276.688
Forbrugsafgifter	4	2.232.190	2.375.000	2.165.227
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.732.807	2.600.000	3.141.373
Vedligeholdelse	6	4.085.298	3.808.000	4.680.843
Foreningsomkostninger	7	1.333.031	1.402.000	1.263.462
Afskrivninger, installationer	11	711.971	712.000	679.423
Omkostninger i alt		16.228.175	15.141.000	16.207.016
Resultat før finansielle poster		5.005.705	6.047.000	5.637.460
Finansielle indtægter	8	30.815	9.000	24.918
Finansielle omkostninger	9	3.222.706	4.410.000	3.294.335
		3.191.891	4.401.000	3.269.417
Resultat før skat		1.813.814	1.646.000	2.368.043
Skat af årets resultat		0	0	0
		1.813.814	1.646.000	2.368.043
Forslag til resultat disponering:				
Anvendt af tidligere hensættelser i henhold til vedtægternes § 32		0	0	0
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		0	0	0
Årets overførsel til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v."		113.470	0	0
		113.470	0	0
Overført resultat:				
Betalte prioritetsafdrag		2.300.443	2.608.750	2.529.689
Regnskabsmæssige afskrivninger		-711.971	-712.000	-679.423
Overført restandel af årets resultat		111.872	-250.750	517.777
		1.700.344	1.646.000	2.368.043
Disponeret i alt		1.813.814	1.646.000	2.368.043

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	266.536.719	266.150.231
Dagsværdi pr. 30. september 2014 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 269.000.000			
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	<u>2.463.281</u>	<u>2.849.769</u>
		<u>269.000.000</u>	<u>269.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>269.000.000</u>	<u>269.000.000</u>
Restancer		16.655	76.716
Lån til andelshavere		32.993	38.880
Andre tilgodehavender	12	<u>1.365.285</u>	<u>1.404.697</u>
Tilgodehavender		<u>1.414.933</u>	<u>1.520.293</u>
Likvide beholdninger	13	<u>12.543.372</u>	<u>11.439.730</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.958.305</u>	<u>12.960.023</u>
AKTIVER		<u>282.958.305</u>	<u>281.960.023</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.354.900	3.298.350
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		174.436.603	174.050.115
Overført resultat m.v.		-26.456.581	-30.020.457
Egenkapital før andre reserver	14	<u>151.334.922</u>	<u>147.328.008</u>
Andre reserver			
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32		5.264.800	5.264.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		30.453.792	30.340.322
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver	14	<u>35.718.592</u>	<u>35.605.122</u>
Egenkapital	14	<u>187.053.514</u>	<u>182.933.130</u>
Prioritetsgæld	15	86.786.575	91.445.758
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		3.319.161	3.085.151
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		655.594	676.533
Varmeregnskab	16	761.652	807.703
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	181.118	165.216
Forudbetalt boligafgift og leje		103.150	85.958
Mellemregning administrator		40.376	108.200
Feriepengehensættelse		126.000	147.000
Øvrig gæld	18	3.931.165	2.505.374
Gældsforpligtelser	19	<u>95.904.791</u>	<u>99.026.893</u>
Passiver		<u>282.958.305</u>	<u>281.960.023</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	1.895.335	2.051.000	2.265.550
Tomgang beboelseslejemål	-97.372	-100.000	-117.065
Lejeindtægter erhvervslejemål	151.188	197.000	193.101
	<u>1.949.151</u>	<u>2.148.000</u>	<u>2.341.586</u>
Kælderleje	98.552	103.000	89.664
	<u>2.047.703</u>	<u>2.251.000</u>	<u>2.431.250</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Overdragelsesgebyrer	144.000	100.000	166.750
Servitut erstatning fra HOFOR, netto	0	0	895.000
Ekstra rykkergebyr	4.600	0	6.800
Ventelistegebyrer	0	0	240
	<u>148.600</u>	<u>100.000</u>	<u>1.068.790</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	3.489.778	3.579.000	3.344.634
Forsikringer	461.500	485.000	731.324
Serviceaftaler inkl. vaskerier	181.600	180.000	200.730
	<u>4.132.878</u>	<u>4.244.000</u>	<u>4.276.688</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift inkl. vaskerier	1.070.361	1.200.000	1.062.468
Renovation	873.481	850.000	786.916
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	288.348	325.000	315.843
	<u>2.232.190</u>	<u>2.375.000</u>	<u>2.165.227</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.473.769		1.380.092
Atp m.v.	21.907		18.720
Feriepengeforpligtelse, regulering	-21.000		6.000
Kursus m.v.	7.600		17.534
Viceværtsservice/døgnavagt	18.386		17.789
Telefon og internet	38.940		24.266
Fortæring	25.609		21.700
Arbejdstøj m.v.	15.844		24.001
	<u>1.581.055</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.510.102</u>
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	398.246		360.082
Rengøring vaskerier	33.539		0
Snerydning	31.125		83.250
Salt og grus	11.661		29.100
Polishbehandling	127.905		83.794
Kloakrensning	62.761		0
Vicevært- og rengøringsartikler	30.814		22.025
Container, affald, tømning m.v.	0		11.449
Gebyr dataløn	5.959		5.794
Ejendoms kontor	16.354		20.198
IT-support	42.409		49.784
Maskindrift	102.154		72.154
Graffitibekæmpelse	14.089		13.786
Skadedyrsbekæmpelse	1.625		4.471
	<u>878.641</u>	<u>825.000</u>	<u>755.887</u>
Haveanlæg	372.344	275.000	220.659
Containergård	392.771		
Afsat afslutning containergård	150.000		
Hoforprojekt, anlæg reetablering	707.996		
Afsat afslutning Hoforprojekt	400.000		
	<u>1.650.767</u>		
Hofor indbetalt	-750.000	900.767	
Haveanlæg - renovationsområder	0		654.725
	<u>3.732.807</u>	<u>2.600.000</u>	<u>3.141.373</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 6. Vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse			
Maler	17.643		49.426
Glarmester	2.524		2.847
Badeværelsesgulve+følgerreparation.	201.163		22.924
Værktøj og inventar	47.392		32.252
Porttelefon	33.669		5.497
Murer	304.006		66.628
Snedker	115.361		69.450
VVS	1.134.880		1.218.275
Varmeanlæg	42.734		138.615
Videoovervågning og -udstyr	0		24.736
Elektriker	115.516		67.525
Faldstammer og stige strenge	42.260		0
Kloakarbejde	4.953		37.176
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	17.881		47.840
Istandsættelse lejligheder til udlejning	0		27.170
Teknisk rådgivning	6.250		20.581
Vinduer og altandøre	80.442		69.460
Nyanskaffelser	10.676		0
Serviceaftaler varmecentral	111.100		108.966
Reparation af vaskeri	19.580		63.916
Låseservice, nøgler og skilte	27.018		71.077
	<u>2.335.048</u>	<u>1.925.000</u>	<u>2.144.361</u>
Planlagt vedligeholdelse			
Renoveringssager	1.716.588	1.600.000	2.500.000
Vaskeri nyanskaffelser	0	250.000	0
	<u>1.716.588</u>	<u>1.850.000</u>	<u>2.500.000</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>33.662</u>	<u>33.000</u>	<u>36.482</u>
Vedligeholdelse i alt	<u><u>4.085.298</u></u>	<u><u>3.808.000</u></u>	<u><u>4.680.843</u></u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget 2013/2014 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	582.004	584.000	584.004
Revision	55.000	93.000	39.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	60.000		45.000
Advokathonorar	10.000	50.000	10.000
Varmeregnskabshonorar	132.906	135.000	128.660
Kontorartikler, porto og gebyrer	96.192	95.000	69.598
Udgifter ved genudlejning af lejligheder	0		18.378
Tomgang varme, afregning fraflyttere	10.174		18.819
Tab/gevinst på fraflyttere	100.947		63.011
Trykning af regnskaber	11.750	445.000	23.454
Bestyrelseskontor inkl. varme	32.123		42.357
Bestyrelseshonorar, telefонтilskud m.v.	184.900		175.500
Øvrige foreningsomkostninger	57.035		45.681
	<u>1.333.031</u>	<u>1.402.000</u>	<u>1.263.462</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	29.136	9.000	22.103
Renteindtægter debitorer	1.679	0	2.815
	<u>30.815</u>	<u>9.000</u>	<u>24.918</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	3.193.657	4.410.000	3.294.335
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	29.049	0	0
	<u>3.222.706</u>	<u>4.410.000</u>	<u>3.294.335</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen

	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København		
Kostpris pr. 1. oktober 2013	90.101.455	74.208.251
Tilgang byggesag		15.893.204
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.998.661	1.998.661
Kostpris pr. 30. september 2014	<u>92.100.116</u>	<u>92.100.116</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2013	174.050.115	189.464.925
Årets regulering	386.488	-15.414.810
Opskrivninger pr. 30. september 2014	<u>174.436.603</u>	<u>174.050.115</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2014	<u>266.536.719</u>	<u>266.150.231</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 269.000.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundøkonomiens generelle udvikling.

Den offentlige ejendomsvurdering er anvendt som indikator til at understøtte rimeligheden i det regnskabsmæssige skøn over ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien indeholder som følge af den nævnte følsomhed i sig selv et stort element af regnskabsmæssigt skøn, som ikke kan elimineres alene ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som kontrolindikator, idet grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering ikke revurderes årligt af SKAT. Der kan derfor forekomme konjunkturudsving m.v., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering, og dermed gør den offentlige ejendomsvurdering mindre anvendelig som værdiindikator.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Opkøbte andelslejligheder

Andel 68	520.638	520.638
Andel 130	507.515	507.515
Andel 397	489.946	489.946
Andel 403	480.562	480.562
	<u>1.998.661</u>	<u>1.998.661</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 2013	466.428	1.695.740	4.857.517	7.019.685
Tilgang i årets løb	0	325.483	0	325.483
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. september 2014	466.428	2.021.223	4.857.517	7.345.168
Afskrivninger				
Saldo pr. 1. oktober 2013	373.144	882.260	2.914.512	4.169.916
Årets afskrivninger	46.643	179.576	485.752	711.971
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. september 2014	419.787	1.061.836	3.400.264	4.881.887
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2014	46.641	959.387	1.457.253	2.463.281

	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	85.576	60.591
Forudbetalte udgifter	1.139.541	1.179.781
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer	140.168	164.325
	1.365.285	1.404.697

Note 13. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a. indlån pr. 30/9 2014	gæld		
Danske Bank	0,2000%	18,5000%	0	1.382
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,0000%	6,9230%	12.531.576	11.435.340
Indestående over kr. 100.000	0,2500%	6,9230%		
Beholdning vicevært	0,0000%		11.796	3.008
Indestående over kr. 100.000	0,2500%			
			12.543.372	11.439.730

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 2013	3.298.350	174.050.115	-30.020.457	147.328.008
Tilgang nye andele	56.550			56.550
Tillægsværdi nye andele			1.863.532	1.863.532
Årets regulering		386.488		386.488
Overført af årets resultat			1.700.344	1.700.344
Saldo pr. 30. september 2014	<u>3.354.900</u>	<u>174.436.603</u>	<u>-26.456.581</u>	<u>151.334.922</u>

	Andre reserver			
	Hensættelse 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 2013	5.264.800	30.340.322	0	35.605.122
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Årets regulering		113.470		113.470
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2014	<u>5.264.800</u>	<u>30.453.792</u>	<u>0</u>	<u>35.718.592</u>

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2013	182.933.130
Tilgang nye andele	56.550
Tillægsværdi nye andele	1.863.532
Årets regulering	499.958
Overført af årets resultat	1.700.344
Saldo pr. 30. september 2014	<u>187.053.514</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	2013/2014	2012/2013
	kr.	kr.
Note 16 . Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	1.594.562	1.620.355
Varmeomkostning	811.960	785.401
Energiattest	23.335	35.000
Afregning	2.385	7.749
	<u>761.652</u>	<u>807.703</u>
Note 17 . Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo pr. 1. oktober 2013	165.216	200.833
Hensat i året	33.648	36.482
	<u>198.864</u>	<u>237.315</u>
Anvendt	0	-4.375
Indtægtsført ved ophør af lejemål	-17.746	-67.724
	<u>181.118</u>	<u>165.216</u>
Note 18 . Øvrig gæld		
Kreditorer	457.002	1.330.136
Diverse	131.387	135.089
Periodeafgrænsningsposter	5.489	158.783
A-skat mv	62.022	82.366
Kreditorer vedr. byggesager	2.595.265	0
Afsat renovering m.v.	550.000	695.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	60.000	45.000
Revision	55.000	39.000
Tryk af regnskaber	15.000	20.000
	<u>3.931.165</u>	<u>2.505.374</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 84.420.575 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 gæld med en samlet hovedstol på kr. 101.476.000 i ejendommen.

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 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 3 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 37 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 Nøgleoplysninger

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 (Felt nr.) for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens Bilag 1 anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	Areal	Areal	Areal
		30/9 2014 stk.	30/9 2014 m ²	30/9 2013 m ²	30/9 2012 m ²
B1	Andelsboliger	364	22.141	21.764	21.277
	Udlejede andele	4	225	225	225
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	34	2.083	2.460	2.947
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		731	731	731
B6	I alt	<u>405</u>	<u>25.348</u>	<u>25.348</u>	<u>25.348</u>

Felt nr.		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

Feltnr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår 1996
D2	Ejendommens opførelsesår 1933

Feltnr.	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		

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det samlede vurderingsprincip	269.000.000	10.612

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2014 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.718.592	1.409

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

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. m² andele

Feltnr.						
H1	Boligafgift	1.563.141	*	12	/	22.366
H2	Erhvervs-lejeindtægter	16.997	*	12	/	22.366
H2	Boligleje-indtægter	120.723	*	12	/	22.366

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

	År 2011/2012	År 2012/2013	År 2013/2014	
H1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-15	108	81

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	6.610
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.664
K3	Teknisk andelsværdi	10.274

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr. Forklaring på udregning:

		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2011/2012	År 2012/2013	År 2013/2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	135	86	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	59	99	68
M3	Vedligeholdelse i alt	194	185	161

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

		%
P	Friværdi	64,35

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

		År 2011/2012	År 2012/2013	År 2013/2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	96	115	103

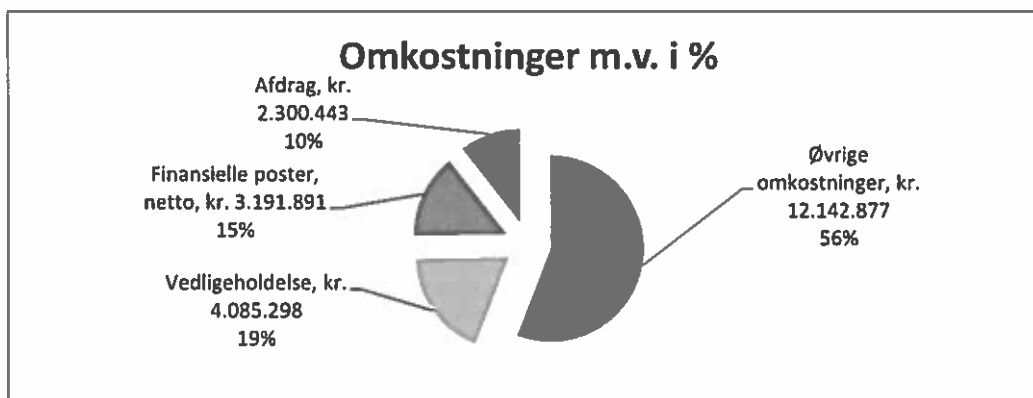
Andelsboligforeningen Ryparken

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	12.027	10.612	
Anskaffelsessum (kostpris)	4.446	3.633	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	3.664	3.233	
Foreslået andelsværdi	6.610	5.832	
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.597	1.409	
Boligafgift i gennemsnit	825	728	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m ²	86,88
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		910	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		900	



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 generalforsamlings-bestemte henlæggelser pr. 30. september 2014		151.334.922
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2014	86.786.575	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2014	<u>-90.282.237</u>	<u>-3.495.662</u>
		<u>147.839.260</u>
Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013.		
Værdi pr. m ² :	<u>147.839.260</u> 22.366	<u>6.610,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning: Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling, den 30. januar 2014		<u>6.610,00</u>

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m ²	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	363.550	32	11.633.600
56	370.160	159	58.855.440
58	383.380	10	3.833.800
66	436.260	112	48.861.120
67	442.870	54	23.914.980
112	740.320	1	740.320
Afrunding		<u>368</u>	<u>0</u>
			<u>147.839.260</u>