

Andelsboligforeningen

Ryparken

Lyngbyvej 114-142 og Ryparken 2-96

2100 København Ø

CVR-nr. 19 85 13 70

Årsrapport for 2010/2011

15. Regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ryparken

Beliggende

Lyngbyvej 114-142 og Ryparken 2-96
2100 København Ø
CVR-nr. 19 85 13 70
matr. nr. 1025, Emdrup, København

Bestyrelse

Jacob Præst, Formand
Bente Hunding
Valentina Lavacchi
Svend Kristensen
Christian Arp-Hansen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.: 33 13 78 00

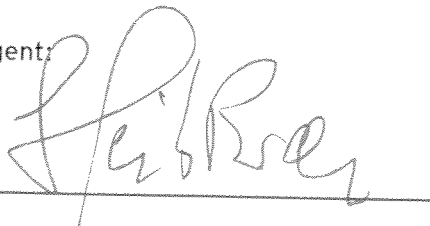
Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

26 / / 2012

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010/2011 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsrapporten 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 og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2011.

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 7. december 2011

Administrator:



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 7. december 2011

Bestyrelsen:



Jacob Præst, Formand



Bente Hunding



Valentina Lavacchi



Svend Kristensen



Christian Arp-Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 7. december 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultatdisponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene indgået i finansieringsudgifterne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- Der er foretaget en reservation til vedligeholdelse af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Modposten indgår i resultatdisponeringen. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalens primo, jf. note om egenkapitalen.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne 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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom værdiansættes 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 aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år
------------------------------	---------

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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 fremførelse.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgletal

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

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.

Resultatopgørelse for 2010/2011

		Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		16.081.391	15.988.494	15.292.820
Lejeindtægter	1	2.386.834	2.360.213	2.381.128
Vaskeriindtægter		529.565	495.000	429.604
Nye andele, inkl. ejendomsmæglerhonorar		0	0	376.945
Øvrige indtægter	2	311.477	65.000	68.160
Indtægter i alt		<u>19.309.267</u>	<u>18.908.707</u>	<u>18.548.657</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.667.207	3.697.067	3.478.728
Forbrugsafgifter	4	2.269.060	2.496.220	2.351.520
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	2.559.493	2.550.000	2.525.685
Vedligeholdelse	6	6.187.821	5.209.039	4.055.762
Foreningsomkostninger	7	1.295.443	1.353.053	1.318.458
Antenneregnskab, restsaldo		0	0	31.806
Afskrivninger installationer mv.	11	667.952	659.700	659.700
Omkostninger i alt		<u>16.646.976</u>	<u>15.965.079</u>	<u>14.421.659</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.662.291</u>	<u>2.943.628</u>	<u>4.126.998</u>
Finansielle indtægter	8	25.075	0	7.180
Finansielle omkostninger	9	3.481.957	4.294.402	3.635.775
Finansielle poster, netto		<u>3.456.882</u>	<u>4.294.402</u>	<u>3.628.595</u>
Resultat før skat		-794.591	-1.350.774	498.403
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>-794.591</u>	<u>-1.350.774</u>	<u>498.403</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt af tidligere hensættelse i h.t. vedtægternes § 32	14	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse	14	-1.500.000	-1.500.000	0
Årets overførsel til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	14	1.080.000	0	1.500.000
		<u>-1.420.000</u>	<u>-2.500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		2.064.240	2.101.142	1.960.570
Regnskabsmæssige afskrivninger på driftsmidler m.v.		-667.952	-659.700	-659.700
Overført restandel af årets resultat		-770.879	-292.216	-1.302.467
		<u>625.409</u>	<u>1.149.226</u>	<u>-1.597</u>
Disponeret i alt		<u>-794.591</u>	<u>-1.350.774</u>	<u>498.403</u>

Balance

pr. 30. september

	note	2011 kr.	2010 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1025			
Emdrup, København	10	265.150.989	76.206.912
Dagsværdi pr. 30. september 2011			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 269.000.000.			
Installationer, driftsmateriel mv.	11	<u>3.849.011</u>	<u>4.324.480</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>269.000.000</u>	<u>80.531.392</u>
Anlægsaktiver		<u>269.000.000</u>	<u>80.531.392</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		0	257.759
Restancer		71.525	206.585
Lån til andelshavere		55.695	73.597
Afsluttet varmeregnskab		4.362	0
Andre tilgodehavender	12	<u>2.097.713</u>	<u>2.270.915</u>
Tilgodehavender		<u>2.229.295</u>	<u>2.808.856</u>
Likvide beholdninger	13	<u>2.293.721</u>	<u>2.038.510</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.523.016</u>	<u>4.847.366</u>
Aktiver		<u><u>273.523.016</u></u>	<u><u>85.378.758</u></u>

Balance

pr. 30. september

	note	2011 kr.	2010 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.190.200	3.137.100
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		188.944.077	0
Overført resultat mv.		-49.759.295	-6.901.397
Egenkapital før andre reserver		<u>142.374.982</u>	<u>-3.764.297</u>
Andre reserver			
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32		5.264.800	6.264.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		44.749.433	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.080.000	1.500.000
Andre reserver		<u>51.094.233</u>	<u>7.764.800</u>
Egenkapital	14	<u>193.469.215</u>	<u>4.000.503</u>
Prioritetsgæld	15	75.093.265	77.157.503
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		2.227.696	1.436.378
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		683.513	647.754
Varmeregnskab	16	799.009	488.814
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	163.683	171.571
Forudbetalt boligafgift og leje		10.054	28.985
Mellemregning administrator		20.320	15.432
Feriepengehensættelse		133.000	87.000
Øvrig gæld	18	923.261	1.344.818
Gældsforpligtelser	19	<u>80.053.801</u>	<u>81.378.255</u>
Passiver		<u>273.523.016</u>	<u>85.378.758</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010/2011 kr.	Budget 2010/2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/2010 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	2.329.617	2.327.205	2.416.067
Tomgang beboelseslejemål	-199.942	-220.000	-280.021
Lejeindtægter erhvervslejemål	171.951	171.200	164.534
	<u>2.301.626</u>	<u>2.278.405</u>	<u>2.300.580</u>
Kælderlejemål medlemmer	85.208	81.808	80.548
	<u>2.386.834</u>	<u>2.360.213</u>	<u>2.381.128</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Synshonorar	83.000		49.000
Ekstra rykkergebyr	5.200		14.350
Diverse indtægter, ejendom	396		10
Ventelistegebyrer	2.160		4.800
Lønsumsafgift inkl. renter	220.721		0
	<u>311.477</u>	<u>65.000</u>	<u>68.160</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	2.996.957	2.996.957	2.800.895
Forsikringer	509.615	700.110	514.405
Serviceaftaler m.v. inkl. vaskerier	160.635		163.428
	<u>3.667.207</u>	<u>3.697.067</u>	<u>3.478.728</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift inkl. vaskerier	1.235.414	1.450.000	1.460.511
Renovation	670.140	671.220	527.433
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	363.506	375.000	363.576
	<u>2.269.060</u>	<u>2.496.220</u>	<u>2.351.520</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.295.257		1.229.149
ATP m.v.	12.120		11.502
Lønsumsafgift	0		61.092
Feriepengeforpligtelse	46.000		28.000
Viceværtsservice/døgnvagt	16.687		16.116
Telefon og internet	37.197		35.811
Fortæring	19.346		18.740
Arbejdstøj m.v.	15.149		13.341
	<u>1.441.756</u>		<u>1.413.751</u>
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	376.811		435.140
Polishbehandling	78.667		115.852
Kloakrensning	81.591		61.732
Vicevært- og rengøringsartikler	1.679		3.297
Containeraffald, tømning m.v.	61.209		61.722
Gebyr dataløn	5.258		4.508
Ejendoms kontor	33.464		19.547
IT-support	53.303		67.989
Maskindrift	80.844		87.107
Salg af fejmaskine	<u>-14.000</u>		
Graffitibekæmpelse	14.738		14.287
Skadedyrsbekæmpelse	6.387		2.250
	<u>2.221.707</u>	<u>2.300.000</u>	<u>2.287.182</u>
Haveanlæg	<u>337.786</u>	<u>250.000</u>	<u>238.503</u>
	<u><u>2.559.493</u></u>	<u><u>2.550.000</u></u>	<u><u>2.525.685</u></u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse			
Maler	26.892		24.103
Glarmester	16.837		3.375
Tag og tagrender	8.250		1.750
Badeværelsesgulve og følgereparationer	39.419		42.737
Værktøj og inventar	48.841		6.442
Dørtelefoner	28.463		12.265
Murer	159.819		34.375
Snedker og tømrer	163.541		153.312
Blikkenslager	933.204		740.770
Reparation af varmeanlæg	72.315		59.705
Videoovervågning	0		8.509
Elektriker	58.951		79.921
Teknisk bistand	58.259		118.444
Vinduer og altandøre	70.417		15.336
Følgearbejder overdragelser, forbedringer	15.906		30.267
Fraflytteres indbetalinger til istandsættelser	-27.000		-32.475
Reparation af vaskeri	40.445		25.634
Serviceaftaler varmecentral	114.141		115.314
Låseservice	52.329		43.609
Navneskilte, hængelås, vaskekort	18.921		-5.200
Diverse inkl. småanskaffelser	6.027		40.009
Istandsættelse af lejligheder til genudlejning	34.976		0
Kælderrenovering blok 9	1.495.751		0
Vandskader	76.670		220.000
	<u>3.513.374</u>	<u>3.000.000</u>	<u>1.738.202</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse - fortsat			
Planlagt vedligeholdelse			
Postkasser	0	0	540.788
Småprojekter	65.000		199.769
Renovering af trapperum	2.573.719	1.950.000	1.539.600
Vaskeri nyanskaffelse	0	220.000	0
	<u>2.638.719</u>	<u>2.170.000</u>	<u>2.280.157</u>
Indvendig vedligeholdelse (vedr. lejere)	<u>35.728</u>	<u>39.039</u>	<u>37.403</u>
Vedligeholdelse i alt	<u><u>6.187.821</u></u>	<u><u>5.209.039</u></u>	<u><u>4.055.762</u></u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar inkl. moms pr. 1. januar 2011	542.553	542.553	467.400
Revision	60.500		57.500
Revisor rådgivning, møder, anden assistance m.v., afsat	20.000	100.500	25.000
Trykning af regnskaber	15.000		15.000
Regulering rådgivning revision tidligere	-10.000		0
Advokathonorar	12.500	25.000	86.473
Rådgiverhonorar	0		10.000
Varmeregnskabshonorar	120.222	118.000	115.932
Salær til mægler og møblering ved genudlejning af tomme lejelejligheder	55.750		0
Valuarvurdering	0	32.000	30.250
Kontorartikler, porto, gebyrer mv.	106.908	105.000	87.672
Tomgang varme, afregning fraflyttere	60.334		48.339
Hensat til tab på debitorer	0		120.000
Tab/gevinst på fraflyttere	29.171		-4.035
Bestyrelseskontor m.v., inkl. varmekonsum	39.680		26.365
Bestyrelseshonorar, telefonskud m.v.	173.000	430.000	172.000
Foreningsudgifter	69.825		60.562
	<u><u>1.295.443</u></u>	<u><u>1.353.053</u></u>	<u><u>1.318.458</u></u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/2011 kr.	Budget 2010/2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/2010 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	21.334	0	7.180
Renteindtægter debitorer	3.741	0	0
	<u>25.075</u>	<u>0</u>	<u>7.180</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	3.481.418	4.294.402	3.635.291
Øvrige renter	539	0	484
	<u>3.481.957</u>	<u>4.294.402</u>	<u>3.635.775</u>

Noter til balancen

	2010/2011 kr.	2009/2010 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København		
Kostpris pr. 1. oktober 2010	74.208.251	74.208.251
Opkøbte andelslejligheder, 4 stk., jf. nedenstående specifikation	<u>1.998.661</u>	<u>1.998.661</u>
Kostpris pr. 30. september 2011	<u>76.206.912</u>	<u>76.206.912</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2010	0	0
Praksisændring, opskrivning primo	189.568.608	0
Årets opskrivning	<u>-624.531</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 30. september 2011	<u>188.944.077</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2011	<u><u>265.150.989</u></u>	<u><u>76.206.912</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 269.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Opkøbte andelslejligheder, 4 stk.

Andel 68	520.638
Andel 130	507.515
Andel 397	489.946
Andel 403	<u>480.562</u>
	<u><u>1.998.661</u></u>

Lejlighederne er udlejet pr. statusdagen.

Noter til balancen - fortsat

Note 11. Installationer, driftsmateriel mv.

Installationer	Vaskeri	Bredbånd	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1. oktober 2010	1.273.047	4.857.517	6.130.564
Tilgang i årets løb	192.483	0	192.483
Afgang i årets løb	-138.622	0	-138.622
Kostpris pr. 30. september 2011	1.326.908	4.857.517	6.184.425
Afskrivninger			
Saldo pr. 1. oktober 2010	582.041	1.457.256	2.039.297
Årets afskrivninger	135.557	485.752	621.309
Afgang i årets løb	-138.622	0	-138.622
Afskrivninger pr. 30. september 2011	578.976	1.943.008	2.521.984
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2011	747.932	2.914.509	3.662.441
			kr.
Driftsmidler			
Kostpris			
Saldo pr. 1. oktober 2010			466.428
Årets tilgang			0
Kostpris pr. 30. september 2011			466.428
Afskrivninger			
Saldo pr. 1. oktober 2010			233.215
Årets afskrivninger			46.643
Afskrivninger pr. 30. september 2011			279.858
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2011			186.570
Forventet levetid, år			5-10

Noter til balancen - fortsat

	2010/2011	2009/2010
	kr.	kr.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	9.656	92.234
Tilgodehavende vedr. vandskade 2010	21.513	0
Tilgodehavende vedr. vandskade 2011	96.822	0
Tilbagebetalt lønsum inkl. renter	220.721	163.658
Forventet udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond	222.422	0
Øvrige tilgodehavender	34.428	0
Forudbetalte udgifter	1.062.560	1.238.291
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer	429.591	776.732
	<u>2.097.713</u>	<u>2.270.915</u>

Note 13. Likvide beholdninger

	Renter af indestående pr. 30/09 % p.a.	Renter af gæld pr. 30/09 % p.a.		
Danske Bank			0	2.017.335
Danske Bank, girokonto	0,125	18,000	723	10.580
Nordea Bank (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	0,000	6,398	2.284.148	0
(mellem kr. 101.000 og kr. 1 million)	0,551	6,398		
(over 1 million)	0,652	6,398		
Nordea Bank	0,000	0,000	8.850	10.257
Kassebeholdning, vicevært			0	338
			<u>2.293.721</u>	<u>2.038.510</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32 af ejendommen	Reserve til vedligeholdelse	
Andelsindskud							
Saldo pr. 1. oktober	3.137.100	-6.901.397	-3.764.297	0	6.264.800	7.764.800	4.000.503
Ændring i anvendt regnskabspraksis	189.568.608		189.568.608				0
Tilgang nye andele, 6 stk., bolig nr. 300, 395, 207, 132, 131 og 126	53.100		53.100				0
Tillægsværdi nye andele		1.262.988	1.262.988				0
Årets opskrivning	-624.531		-624.531				0
Renter Grundejernes Inv. fond		3.138	3.138				0
Anvendt af hensættelser					-1.000.000	-2.500.000	-2.500.000
Overført til Andre reserver		-44.749.433	-44.749.433	44.749.433		44.749.433	0
Reserveret til vedligeholdelse					1.080.000	1.080.000	1.080.000
Overført af årets resultat		625.409	625.409				625.409
Saldo 30. september	3.190.200	188.944.077	142.374.982	44.749.433	5.264.800	51.094.233	193.469.215

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betaalte afdrag	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf	
							2010/2011	30/09 2011
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 6.871.000, konvertibel rentesats 5,2104 %	101,43	15,75	306.997	218.178	5.334.688	5.334.688	230.000	5.410.932
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 8.400.000, konvertibel rentesats 5,4808 %	104,40	22,25	435.519	166.245	7.301.176	7.301.176	175.000	7.622.778
Nykredit A/S, variabel obligationslån, opr. kr. 30.717.000, inkonvertibel Halvårlige rentefastsættelser Rentemaksimum 6%	98,89	23,50	692.477	859.694	26.567.345	26.567.345	874.000	26.272.447
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 3 % opr. kr. 4.490.000, konvertibel rentesats 3,4600 %	102,01	9,00	120.294	277.126	2.942.475	2.942.475	287.000	3.001.491
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 29.749.000, konvertibel rentesats 5,4820 %	105,04	26,50	1.642.699	469.034	28.115.430	28.115.430	495.000	29.532.208
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 5.000.000, konvertibel rentesats 5,4096 %	104,44	27,75	283.432	73.963	4.832.151	4.832.151	78.000	5.046.911
			<u>3.481.418</u>	<u>2.064.240</u>	<u>75.093.265</u>	<u>75.093.265</u>	<u>2.139.000</u>	<u>76.886.767</u>

Noter til balancen - fortsat

	2011	2010
	kr.	kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.538.146	1.421.846
Varmeomkostning	<u>739.137</u>	<u>933.032</u>
	<u>799.009</u>	<u>488.814</u>
Note 17. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. oktober 2010	171.571	134.681
Hensat i året	<u>35.728</u>	<u>37.403</u>
	207.299	172.084
Anvendt	43.616	513
Indtægtsført	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30. september 2011	<u>163.683</u>	<u>171.571</u>

Noter til balancen - fortsat

	2011	2010
	kr.	kr.
Note 18. Øvrig gæld		
Maler	0	525.544
Fjernvarme	76.582	208.414
Revision	60.500	57.500
Afsat deltagelse i generalforsamling, møder, selvangivelse, tingbog m.v.	20.000	25.000
Skyldig A-skat, barsel mv.	39.632	35.382
Dong Energy	8.423	28.347
Tryk af regnskaber mv.	15.000	15.000
VVS-arbejder	0	204.274
Elektriker	0	43.652
Låseservice	11.226	30.064
Valuarvurdering	0	30.250
Døgnvagt	4.172	0
R. G. Schjoldager & Søn	59.642	0
LOMAX	14.971	0
TL Entreprise	244.462	0
JTE ApS.	23.153	0
Bugge & Partner	48.949	0
Holger Danske Flytteforretning	95.754	0
KBC Byg	98.300	0
Lyngholm Kloak-service	35.747	0
Peter Jahn & Partnere	10.000	0
Diverse kreditorer	53.514	0
Diverse gæld	3.234	141.391
	<u>923.261</u>	<u>1.344.818</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 72.954.265 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld .

Der henvises i øvrigt til note 15.

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 11.021.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

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 samlet hovedstol på 85.227.000 kr. 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 godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 6 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 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 57 lejligheder og 3 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

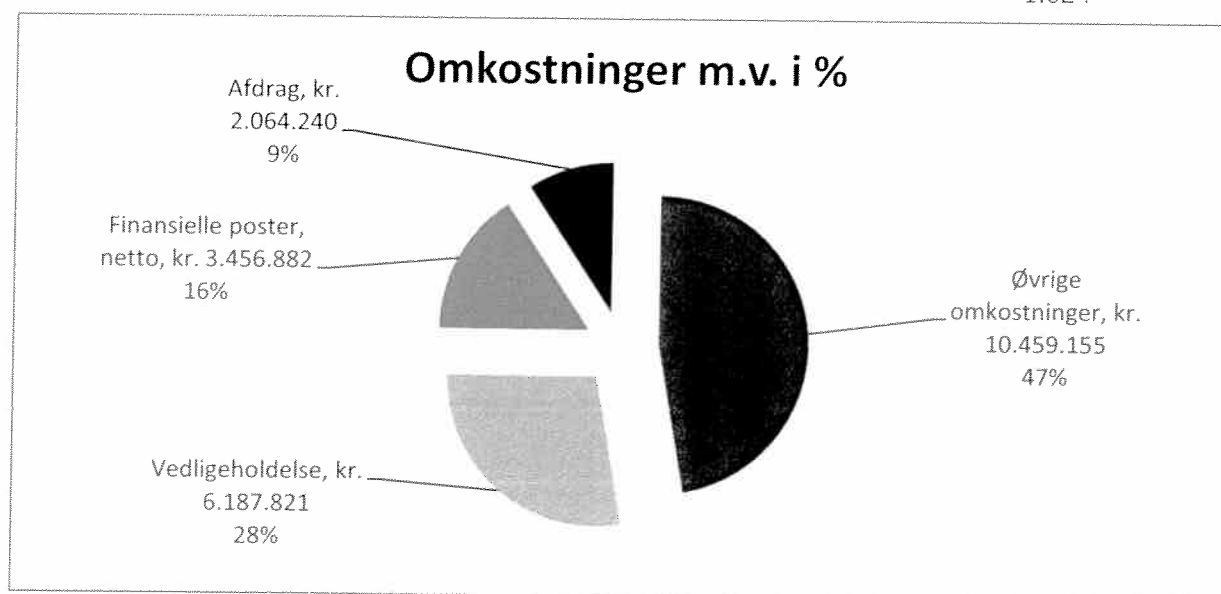
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ryparken anvendes kvadratmeter 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:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m ²
350	Andelsboliger	21.268
57	Boliglejemål	3.462
3	Erhvervslejemål	168
<u>410</u>		<u>24.898</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	12.648	10.804		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	3.551			
Foreslået andelsværdi	6.610			
Henlæggelser uden for andelsværdi	2.402			
Boligafgift i gennemsnit	756			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				83
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			673	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²			1.024	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 30. september		142.374.982
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. september	75.093.265	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. september	<u>-76.886.767</u>	<u>-1.793.502</u>
		<u>140.581.480</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

	<u>140.581.480</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	21.268	<u>6.610,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 27. januar 2011		<u>6.610,00</u>

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m ²	Andel i formue	Antal lejligheder	Total inkl. indskud
55	363.550	29	10.542.950
56	370.160	153	56.634.480
58	383.380	10	3.833.800
66	436.260	106	46.243.560
67	442.870	51	22.586.370
112	740.320	1	740.320
Afrunding			<u>0</u>
		<u>350</u>	<u>140.581.480</u>