

Andelsboligforeningen

Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

Årsrapport for 2014/2015

19. 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 K. Plum
Ole Blom
Jesper Hyldig
Søren Giversen

Administrator

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

Revision

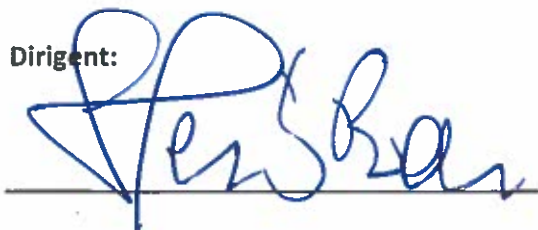
Revisionsinstituttet
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Regnskabsassistance

SandersenConsult
Brønlunds Allé 39
2900 Hellerup
hanne@sandersenconsult.dk
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:



28 / 1

2016

Andelsboligforeningen Ryparken

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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 30. november 2015

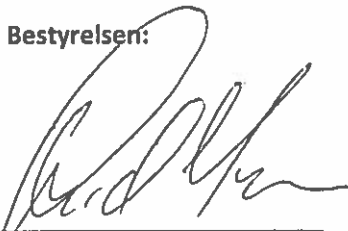
Administrator:



Sven Westergaards
ejendomsadministration

København, den 30. november 2015

Bestyrelsen:



Svend Kristensen
formand



Merethe K. Plum
næstformand



Ole Blom



Jesper Hyldig



Søren Giversen

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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.

Tåstrup, den 30. november 2015

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Martin Sørensen

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 ændret i forhold til tidligere år, idet foreningens ejendom er optaget til kostpris. Sammenligningstal er tilpasset og det har medført følgende ændringer af sammenligningstallene:

	Tidligere	Ændret
Ejendom	266.536.719	92.100.116
Egenkapital inkl. reserver	187.053.514	12.616.911

Det ændrede regnskabsprincip har ikke indflydelse på værdifastsættelsen af andelskronen i note 22.

Herudover er regnskabspraksis ikke ændret.

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, 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 nominal 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 2014/2015 kr.	Budget 2014/2015 kr. <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2013/2014 kr.
Indtægter				
Boligafgift		19.189.069	19.086.260	18.448.778
Lejeindtægter	1	1.798.553	1.955.100	2.047.703
Vaskeriindtægter		627.322	600.000	588.799
Øvrige indtægter	2	126.200	100.000	148.600
Indtægter i alt		<u>21.741.144</u>	<u>21.741.360</u>	<u>21.233.880</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.180.464	4.405.000	4.132.878
Forbrugsafgifter	4	2.181.762	2.290.000	2.232.190
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.140.312	3.200.000	3.732.807
Vedligeholdelse	6	5.592.203	5.782.000	4.085.298
Foreningsomkostninger	7	1.397.446	1.509.000	1.333.031
Afskrivninger, installationer	11	729.718	712.000	711.971
Omkostninger i alt		<u>17.221.905</u>	<u>17.898.000</u>	<u>16.228.175</u>
Resultat før finansielle poster		4.519.239	3.843.360	5.005.705
Finansielle indtægter	8	5.638	9.000	30.815
Finansielle omkostninger	9	5.010.023	4.100.000	3.222.706
		<u>5.004.385</u>	<u>4.091.000</u>	<u>3.191.891</u>
Resultat før skat		-485.146	-247.640	1.813.814
Skat af årets resultat		0	0	0
		<u>-485.146</u>	<u>-247.640</u>	<u>1.813.814</u>
Forslag til resultat disponering:				
Anvendt af tidligere hensættelser i henhold til vedtægternes § 32		0	0	0
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		-1.500.000	-1.500.000	0
Årets overførsel til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v."		0	0	0
		<u>-1.500.000</u>	<u>-1.500.000</u>	<u>0</u>
Overført resultat:				
Betalte prioritetsafdrag		2.570.950	2.608.750	2.300.443
Regnskabsmæssige afskrivninger		-729.718	-712.000	-711.971
Overført restandel af årets resultat		-826.378	-644.390	225.342
		<u>1.014.854</u>	<u>1.252.360</u>	<u>1.813.814</u>
Disponeret i alt		<u>-485.146</u>	<u>-247.640</u>	<u>1.813.814</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	91.129.608	92.100.116
Kostpris pr. 30. september 2015 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 269.000.000			
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	2.005.439	2.463.281
		<u>93.135.047</u>	<u>94.563.397</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>93.135.047</u>	<u>94.563.397</u>
Restancer		6.796	16.655
Lån til andelshavere		0	32.993
Andre tilgodehavender	12	1.188.559	1.365.285
Tilgodehavender		<u>1.195.355</u>	<u>1.414.933</u>
Likvide beholdninger	13	<u>9.547.716</u>	<u>12.543.372</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.743.071</u>	<u>13.958.305</u>
AKTIVER		<u>103.878.118</u>	<u>108.521.702</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.389.850	3.354.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		-23.231.369	-26.456.581
Egenkapital før andre reserver	14	<u>-19.841.519</u>	<u>-23.101.681</u>
Andre reserver			
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32		3.764.800	5.264.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		29.207.558	30.453.792
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver	14	<u>32.972.358</u>	<u>35.718.592</u>
Egenkapital	14	<u>13.130.839</u>	<u>12.616.911</u>
Prioritetsgæld			
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele	15	86.623.091	86.786.575
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		811.606	3.319.161
Varmeregnskab	16	611.530	655.594
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	795.561	761.652
Forudbetalt boligafgift og leje		131.713	181.118
Mellemregning administrator		102.312	103.150
Feriepengehensættelse		27.616	40.376
Øvrig gæld	18	153.000	126.000
Gældsforpligtelser	19	<u>1.490.850</u>	<u>3.931.165</u>
Passiver		<u>103.878.118</u>	<u>108.521.702</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget 2014/2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2013/2014 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	1.640.754	1.724.600	1.895.335
Tomgang	-60.824	-10.000	-97.372
Lejeindtægter erhvervslejemål	131.521	154.000	151.188
	<u>1.711.451</u>	<u>1.868.600</u>	<u>1.949.151</u>
Kælderleje	87.102	86.500	98.552
	<u>1.798.553</u>	<u>1.955.100</u>	<u>2.047.703</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Overdragelsesgebyrer	120.000	100.000	144.000
Ekstra rykkergebyr	6.200	0	4.600
	<u>126.200</u>	<u>100.000</u>	<u>148.600</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	3.519.622	3.705.000	3.489.778
Forsikringer	480.435	500.000	461.500
Serviceaftaler inkl. vaskerier	180.407	200.000	181.600
	<u>4.180.464</u>	<u>4.405.000</u>	<u>4.132.878</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift inkl. vaskerier	961.429	1.100.000	1.070.361
Renovation	897.928	890.000	873.481
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	322.405	300.000	288.348
	<u>2.181.762</u>	<u>2.290.000</u>	<u>2.232.190</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget 2014/2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2013/2014 kr.
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.835.492		1.473.769
Atp m.v.	26.085		21.907
Feriepengeforpligtelse, regulering	27.000		-21.000
Kursus m.v.	0		7.600
Viceværtsservice/døgnvagt	18.538		18.386
Telefon og internet	43.372		38.940
Fortæring	24.551		25.609
Arbejdstøj m.v.	25.968		15.844
	<u>2.001.006</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.581.055</u>
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	399.879		398.246
Rengøring vaskerier	51.900		33.539
Snerydning	49.025		31.125
Salt og grus	19.635		11.661
Polishbehandling	0		127.905
Kloakrensning	26.802		62.761
Vicevært- og rengøringsartikler	24.220		30.814
Container, affald, tømning m.v.	15.940		0
Gebyr lønregistrering	3.978		5.959
Ejendoms kontor	21.373		16.354
IT-support	36.023		42.409
Maskindrift	142.018		102.154
Graffitibekæmpelse	14.468		14.089
Skadedyrsbekæmpelse	18.984		1.625
	<u>824.245</u>	<u>900.000</u>	<u>878.641</u>
Have- og vejanlæg	208.709	300.000	372.344
Containergård, Hoforprojekt	106.352		900.767
	<u>3.140.312</u>	<u>3.200.000</u>	<u>3.732.807</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget 2014/2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2013/2014 kr.
Note 6. Vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse			
Maler	52.311		17.643
Glarmester	9.324		2.524
Badeværelsesgulve+følgerreparation	73.080		201.163
Værktøj og inventar	99.974		47.392
Porttelefon	12.469		33.669
Murer	252.900		304.006
Snedker	124.620		115.361
VVS	1.066.737		1.134.880
Varmeanlæg	31.755		42.734
Videoovervågning og -udstyr	1.315		0
Elektriker	142.060		115.516
Faldstammer og stige strenge	0		42.260
Kloakarbejde	4.953		4.953
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	7.174		17.881
Teknisk rådgivning	26.469		6.250
Vinduer og altandøre	71.525		80.442
Nyanskaffelser	10.734		10.676
Serviceaftaler varmecentral	35.900		111.100
Reparation og vedligehold af vaskeri	74.123		19.580
Inventar vaskeri	44.418		0
Låseservice, nøgler og skilte	87.244		27.018
	<u>2.229.085</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.335.048</u>
Planlagt vedligeholdelse			
Dørtelefoner	1.588.184	3.500.000	1.716.588
Renoveringssager	1.746.385		
Vaskeri nyanskaffelser		250.000	
	<u>3.334.569</u>	<u>3.750.000</u>	<u>1.716.588</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>28.549</u>	<u>32.000</u>	<u>33.662</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>5.592.203</u>	<u>5.782.000</u>	<u>4.085.298</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2014/2015 kr.	Budget 2014/2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2013/2014 kr.
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	581.004	584.000	582.004
Revision	40.000	115.000	55.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	90.000		60.000
Advokathonorar	63.810	50.000	10.000
Varmeregnskabshonorar	146.113	140.000	132.906
Valuarvurdering	34.475		0
Kontorartikler, porto og gebyrer	103.077	125.000	96.192
Tomgang varme, afregning fraflyttere	20.463		10.174
Tab/gevinst på fraflyttere	23.141		100.947
Trykning af regnskaber	15.000	495.000	11.750
Bestyrelseshonorar, -kontor og telefontilskud m.v.	218.221		217.023
Øvrige foreningsomkostninger	62.142		57.035
	<u>1.397.446</u>	<u>1.509.000</u>	<u>1.333.031</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	4.966	9.000	29.136
Renteindtægter andre	672	0	1.679
	<u>5.638</u>	<u>9.000</u>	<u>30.815</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.600.631		3.193.657
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	2.359.768		29.049
Låneomkostninger	48.905		0
Kreditorrenter	719		0
	<u>5.010.023</u>	<u>4.100.000</u>	<u>3.222.706</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen

	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København		
Kostpris pr. 1. oktober 2014	90.101.455	90.101.455
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.998.661	1.998.661
Afgang vedr. opkøbte andele	-970.508	0
Kostpris pr. 30. september 2015	<u>91.129.608</u>	<u>92.100.116</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2014	0	174.050.115
Årets regulering		
Tilbageført opskrivning		-174.050.115
Opskrivninger pr. 30. september 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2015	<u>91.129.608</u>	<u>92.100.116</u>
Opkøbte andelslejligheder		
Andel 68	520.638	520.638
Andel 130	507.515	507.515
Andel 397	0	489.946
Andel 403	0	480.562
	<u>1.028.153</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 2014	466.428	2.021.223	4.857.517	7.345.168
Tilgang i årets løb	0	271.876	0	271.876
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. september 2015	466.428	2.293.099	4.857.517	7.617.044
Afskrivninger				
Saldo pr. 1. oktober 2014	419.787	1.061.836	3.400.264	4.881.887
Årets afskrivninger	46.641	197.325	485.752	729.718
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. september 2015	466.428	1.259.161	3.886.016	5.611.605
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2015	0	1.033.938	971.501	2.005.439

	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	44.250	85.576
Forudbetalte udgifter	1.132.809	1.139.541
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer	11.500	140.168
	1.188.559	1.365.285

Note 13. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a.			
	indlån	gæld		
	pr. 30/9 2015			
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,0000%	6,9230%	9.540.452	12.531.576
Indestående over kr. 100.000	0,0000%	6,9230%		
Beholdning vicevært			7.259	11.796
Kontant beholdning			5	0
			9.547.716	12.543.372

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 2014	3.354.900	0	-26.456.581	-23.101.681
Tilgang nye andele	34.950			34.950
Tillægsværdi nye andele			964.124	964.124
Årets regulering		0	1.246.234	1.246.234
Overført af årets resultat			1.014.854	1.014.854
Saldo pr. 30. september 2015	<u>3.389.850</u>	<u>0</u>	<u>-23.231.369</u>	<u>-19.841.519</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 2014	5.264.800	30.453.792	0	35.718.592
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Årets regulering	-1.500.000	-1.246.234		-2.746.234
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2015	<u>3.764.800</u>	<u>29.207.558</u>	<u>0</u>	<u>32.972.358</u>

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2014	12.616.911
Tilgang nye andele	34.950
Tillægsværdi nye andele	964.124
Årets regulering	-1.500.000
Overført af årets resultat	1.014.854
Saldo pr. 30. september 2015	<u>13.130.839</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 15 . Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbe-tid	Renter og bidrag	Betalte afdrag (Indfriet)	Nominal restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
			2014/2015	2014/2015	30/9 2015	30/9 2015	30/9 2015	30/9 2015
		år	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Nykredit A/S, variabelt obligationslån inkonvertibelt								
Oprindeligt kr.	30.717.000							
Rente p.t. 0,5728%								
Halvårlige fastsættelser								
Rentemaksimum 6%	105,00	19,5	318.129	1.052.817	22.574.912	22.574.912	1.087.702	23.703.658
Nordea, kontantlån konvertibelt								
Pålydende rt. 2,5%								
Oprindeligt kr.	64.910.000							
Kontant rt. 2,425774%	94,9	26,5	935.412	861.822	64.048.179	64.048.179	1.745.615	60.749.867
Nordea, kontantlån konvertibelt								
Pålydende rt. 3,5%								
Oprindeligt kr.	66.269.000			(63.158.845)				
Kontant rt. 3,82677%			1.347.090	656.311	0	0	0	0
			2.600.631	2.570.950	86.623.091	86.623.091	2.833.317	84.453.525

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	2014/2015	2013/2014
	kr.	kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	1.596.872	1.594.562
Varmeomkostning	792.026	811.960
Energiattest	11.670	23.335
Afregning	2.385	2.385
	<u>795.561</u>	<u>761.652</u>
Note 17. Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo pr. 1. oktober 2014	181.118	165.216
Hensat i året	28.549	33.648
	<u>209.667</u>	<u>198.864</u>
Anvendt	-6.018	0
Indtægtsført ved ophør af lejemål	-71.936	-17.746
	<u>131.713</u>	<u>181.118</u>
Note 18. Øvrig gæld		
Kreditorer	1.159.378	457.002
Diverse	73.022	131.395
Periodeafgrænsningsposter	5.841	5.481
A-skat mv	64.609	62.022
Kreditorer vedr. byggesager	0	2.595.265
Afsat reovering m.v.	0	550.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	90.000	60.000
Revision	40.000	55.000
Tryk af regnskaber	15.000	15.000
Polishbehandling	43.000	0
	<u>1.490.850</u>	<u>3.931.165</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 83.789.774 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.

Pantebrev til Nykredit med en hovedstol på kr. 4.490.000, indfriet i 2013-14, er ikke aflyst fra tingbogen. Der er tinglyst afgiftspantebrev med en hovedstol på kr. 1.359.000.

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.

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 lovlige 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 33 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 30/9 2015 stk.	Areal 30/9 2015 m ²	Areal 30/9 2014 m ²	Areal 30/9 2013 m ²
B1	Andelsboliger	370	22.488	22.141	21.764
	Udlejede andele	2	111	225	225
B2	Erhvervsandele	0	0	0	
B3	Boliglejemål	30	1.850	2.083	2.460
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	22	731	731	731
B6	I alt	427	25.348	25.348	25.348

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 2015 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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2015 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	32.972.358	1.301

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

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:						kr. pr. m ² andele
	<u>(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>						
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2						
H1	Boligafgift	1.635.351	*	12	/	22.488	873
H2	Erhvervs-lejeindtægter	17.771	*	12	/	22.488	9
H2	Boligleje-indtægter	104.245	*	12	/	22.488	56

Feltnr.	Forklaring på udregning:			
	<u>Årets resultat</u>			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2			
		År 2012/2013	År 2013/2014	År 2014/2015
H1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	108	81	-21

Feltnr.	Forklaring på udregning af K1:	
	<u>Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)</u>	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	

Feltnr.	Forklaring på udregning af K2:	
	<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	7.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.540
K3	Teknisk andelsværdi	10.540

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr. Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

	År 2012/2013 kr. pr. m ²	År 2013/2014 kr. pr. m ²	År 2014/2015 kr. pr. m ²
M1	86	94	88
M2	99	68	132
M3	185	161	219

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P	2,56

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

	År 2012/2013 kr. pr. m ²	År 2013/2014 kr. pr. m ²	År 2014/2015 kr. pr. m ²
R	115	103	114

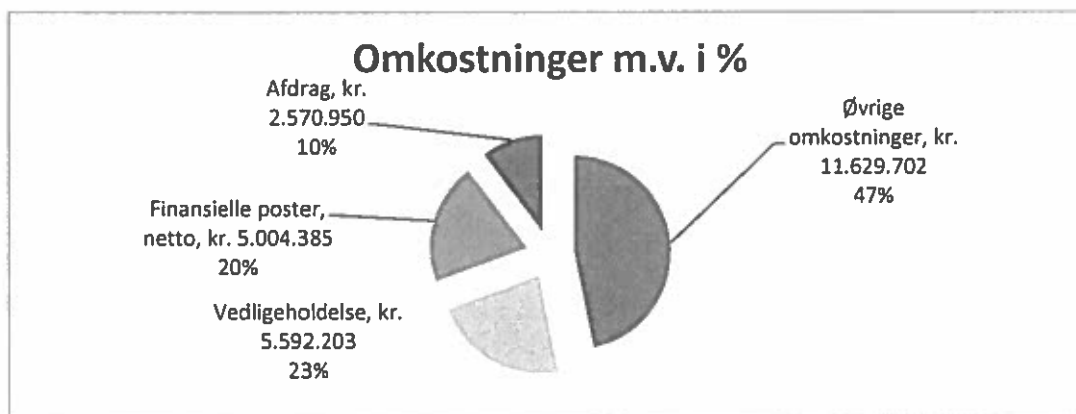
Andelsboligforeningen Ryparken

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	11.903	10.612	
Anskaffelsessum (kostpris)	4.370	3.595	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	3.540	3.156	
Foreslået andelsværdi	7.000	6.241	
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.459	1.301	
Boligafgift i gennemsnit	849	757	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m ²	88,26
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		887	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		783	



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 2015		-19.841.519
Bogført værdi af ejendom	-93.135.047	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014	<u>269.000.000</u>	175.864.953
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2015	86.623.091	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2015	<u>-84.453.525</u>	<u>2.169.566</u>
		<u>158.193.000</u>
Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014.		
Andel i foreningens formue i henhold til vedtægternes § 6:		
	<u>158.193.000</u>	
Værdi pr. indskudt kr.:	3.389.850	<u>47,00</u>
	<u>158.193.000</u>	
Værdi pr. m ² :	22.599	<u>7.000,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. m ² vedtaget på generalforsamling, den 29. januar 2015		<u>6.610,00</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	113	52.206.000
67	469.000	54	25.326.000
112	784.000	1	784.000
Afrunding		<u>372</u>	<u>0</u>
			<u>158.193.000</u>