

Andelsboligforeningen

Ryparken

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

CVR- nr. 19 85 13 70

Årsrapport for 2011/2012

16. 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

Jacob Præst
Bente Hunding
Charlotte Jensen
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.: 70 10 80 50

Regnskabsassistance

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

24/11

2013

Dirigent:



Andelsboligforeningen Ryparken

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/2012 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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 4. januar 2013


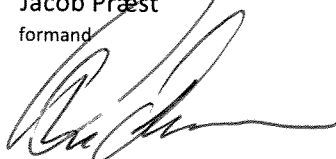


Administrator:



Sven Westergaards
ejendomsadministration

København, den 4. januar 2013

Bestyrelsen:


Jacob Præst
formand
Svend Kristensen
Bente Hunding
næstformand
Christian Arp-Hansen
Charlotte Jensen

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

København, den 4. januar 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab


John Petersson

Statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Ryparken

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 uændret i forhold til sidste år, idet foreningen dog har valgt ikke at aktivere låneomkostninger, hvilket aldrig tidligere har været anvendt praksis hos foreningen.

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, ventelistegebyrer 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 aktivernes 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 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23 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 for 2011/2012

	note	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2010/2011 kr.
Indtægter				
Boligaft		17.126.371	17.110.328	16.081.391
Lejeindtægter	1	2.430.516	2.402.576	2.386.834
Vaskeriindtægter		633.514	525.000	529.565
Øvrige indtægter	2	118.860	60.000	311.477
Indtægter i alt		<u>20.309.261</u>	<u>20.097.904</u>	<u>19.309.267</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.857.640	3.860.047	3.667.207
Forbrugsafgifter	4	2.101.946	2.394.635	2.269.060
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	2.337.565	2.600.000	2.559.493
Vedligeholdelse	6	4.922.599	4.441.531	6.187.821
Foreningsomkostninger	7	1.299.733	1.336.840	1.295.443
Antenneregnskab, saldo				0
Afskrivninger, installationer	11	688.651	667.952	667.952
Omkostninger i alt		<u>15.208.134</u>	<u>15.301.005</u>	<u>16.646.976</u>
Resultat før finansielle poster		5.101.127	4.796.899	2.662.291
Finansielle indtægter	8	70.189	0	25.075
Finansielle omkostninger	9	5.510.187	4.665.768	3.481.957
		<u>5.439.998</u>	<u>4.665.768</u>	<u>3.456.882</u>
Resultat før skat		-338.871	131.131	-794.591
Skat af årets resultat		0	0	0
		<u>-338.871</u>	<u>131.131</u>	<u>-794.591</u>
Forslag til resultat disponering:				
Anvendt af tidligere hensættelser i henhold til vedtægternes § 32		0	0	-1.000.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		-1.080.000	-1.080.000	-1.500.000
Årets overførsel til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	1.080.000
		<u>-1.080.000</u>	<u>-1.080.000</u>	<u>-1.420.000</u>
Overført resultat:				
Betalte prioritetsafdrag		2.286.116	2.162.110	2.064.240
Regnskabsmæssige afskrivninger		-688.651	-667.952	-667.952
Overført restandel af årets resultat		-856.336	-283.027	-770.879
		<u>741.129</u>	<u>1.211.131</u>	<u>625.409</u>
Disponeret i alt		<u>-338.871</u>	<u>131.131</u>	<u>-794.591</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	265.671.837	265.150.989
Dagsværdi pr. 30. september 2012 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 269.000.000			
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	3.328.163	3.849.011
		<u>269.000.000</u>	<u>269.000.000</u>
Igangværende byggesag	12	<u>11.945.679</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>280.945.679</u>	<u>269.000.000</u>
Restancer		163.473	71.525
Lån til andelshavere		44.577	55.695
Afsluttet varmeregnskab		0	4.362
Andre tilgodehavender	13	<u>1.344.500</u>	<u>2.097.713</u>
Tilgodehavender		<u>1.552.550</u>	<u>2.229.295</u>
Likvide beholdninger	14	<u>13.725.512</u>	<u>2.293.721</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.278.062</u>	<u>4.523.016</u>
AKTIVER		<u>296.223.741</u>	<u>273.523.016</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2012 kr.	2011 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.225.300	3.190.200
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		189.464.925	188.944.077
Overført resultat m.v.		-47.619.811	-49.759.295
Egenkapital før andre reserver		<u>145.070.414</u>	<u>142.374.982</u>
Andre reserver			
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32		5.264.800	5.264.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		44.013.380	44.749.433
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	1.080.000
Andre reserver		<u>49.278.180</u>	<u>51.094.233</u>
Egenkapital	15	<u>194.348.594</u>	<u>193.469.215</u>
Prioritetsgæld	16	93.975.448	75.093.265
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		1.750.569	2.227.696
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		679.718	683.513
Varmeregnskab	17	845.574	799.009
Indvendig vedligeholdelse, lejere	18	200.833	163.683
Forudbetalt boligafgift og leje		37.094	10.054
Mellemregning administrator		40.979	20.320
Feriepengehensættelse		141.000	133.000
Øvrig gæld	19	4.203.932	923.261
Gældsforpligtelser	20	<u>101.875.147</u>	<u>80.053.801</u>
Passiver		<u>296.223.741</u>	<u>273.523.016</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	2.257.216	2.211.432	2.329.617
Tomgang beboelseslejemål	-99.895	-75.000	-199.942
Lejeindtægter erhvervslejemål	181.187	174.136	171.951
	<u>2.338.508</u>	<u>2.310.568</u>	<u>2.301.626</u>
Kælderleje medlemmer	92.008	92.008	85.208
	<u>2.430.516</u>	<u>2.402.576</u>	<u>2.386.834</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Overdragelsesgebyrer	111.000	60.000	83.000
Ekstra rykkergebyr	6.900	0	5.200
Diverse indtægter, ejendom	0	0	396
Ventelistegebyrer	960	0	2.160
Lønsumsafgift, retur	0	0	220.721
	<u>118.860</u>	<u>60.000</u>	<u>311.477</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	3.145.047	3.145.047	2.996.957
Forsikringer	519.218	504.790	509.615
Serviceaftaler inkl. vaskerier	193.375	210.210	160.635
	<u>3.857.640</u>	<u>3.860.047</u>	<u>3.667.207</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift inkl. vaskerier	1.001.587	1.300.000	1.235.414
Renovation	719.635	719.635	670.140
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	380.724	375.000	363.506
	<u>2.101.946</u>	<u>2.394.635</u>	<u>2.269.060</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.365.206		1.295.257
Atp m.v.	18.838		12.120
Feriepengeforpligtelse, regulering	8.000		46.000
Kursus	1.180		
Viceværtsservice/døgnvagt	22.494		16.687
Telefon og internet	31.475		37.197
Fortæring	16.111		19.346
Arbejdstøj m.v.	11.633		15.149
	<u>1.474.937</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.441.756</u>
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	355.887		376.811
Snerydning	23.750		0
Polishbehandling	0		78.667
Kloakrensning	8.042		81.591
Vicevært- og rengøringsartikler	19.074		1.679
Containeraffald, tømning m.v.	1.938		61.209
Gebyr dataløn	5.608		5.258
Ejendoms kontor	49.884		33.464
IT-support	86.580		53.303
Maskindrift	52.435		80.844
Salg fejmaskine	0		-14.000
Graffitibekæmpelse	17.768		14.738
Skadedyrsbekæmpelse	1.000		6.387
	<u>621.966</u>	<u>825.000</u>	<u>779.951</u>
Haveanlæg	240.662	275.000	337.786
	<u>2.337.565</u>	<u>2.600.000</u>	<u>2.559.493</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 6. Vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse			
Maler	152.599		26.892
Glarmester	13.310		16.837
Tag og tagrender	0		8.250
Badeværelsesgulve+følgerparation.	17.358		39.419
Værktøj og inventar	59.356		48.841
Porttelefon	17.183		28.463
Murer	105.184		159.819
Snedker	31.513		163.541
VVS	1.016.661		933.204
Varmeanlæg	101.664		72.315
Videoovervågning og -udstyr	127.236		0
Elektriker	104.816		58.951
Kloakarbejde	76.500		0
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	0		15.906
Istandsættelse lejligheder til udlejning	213.411		34.976
Fraflytteres indbetalinger til istandsættelse	0		-27.000
Teknisk rådgivning	39.269		58.259
Vinduer og altandøre	59.523		70.417
Nyanskaffelser	3.695		0
Serviceaftaler varmecentral	158.042		114.141
Reparation af vaskeri	32.705		40.445
Låseservice	0		52.329
Låseservice, nøgler og skilte	35.977		18.921
Diverse	0		6.027
Kælderrenovering blok 9	0		1.495.751
Vandskader - forsikringserstatning	-43.678		76.670
Tilmuring tagvinduer/rep. understrykning	1.063.125		0
	<u>3.385.449</u>	<u>2.655.000</u>	<u>3.513.374</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 6. Vedligeholdelse - fortsat			
Planlagt vedligeholdelse			
Småprojekter	0		65.000
Renovering af trapperum	0		2.573.719
Renoveringssager	1.500.000	1.500.000	0
Vaskeri nyanskaffelser	0	250.000	0
	<u>1.500.000</u>	<u>1.750.000</u>	<u>2.638.719</u>
 Indvendig vedligeholdelse, lejere	 <u>37.150</u>	 <u>36.531</u>	 <u>35.728</u>
 Vedligeholdelse i alt	 <u><u>4.922.599</u></u>	 <u><u>4.441.531</u></u>	 <u><u>6.187.821</u></u>
 Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	572.628	558.840	542.553
Revision og regnskabsmæssig assistance	88.000	88.000	60.500
Revision rådgivning, møder anden assistance	0		20.000
Trykning af regnskaber	15.000		15.000
Regulering af rådgivning revision tidligere	-20.500		-10.000
Advokathonorar	0	25.000	12.500
Varmeregnskabshonorar	124.429	130.000	120.222
Kontorartikler, porto og gebyrer	125.336	115.000	106.908
Udgifter ved genudlejning af lejligheder	21.665		55.750
Tomgang varme, afregning fraflyttere	22.209		60.334
Tab/gevinst på fraflyttere	25.816		29.171
Bestyrelseskontor inkl. varme	57.193	420.000	39.680
Bestyrelseshonorar, telefontilskud m.v.	176.200		173.000
Øvrige foreningsomkostninger	91.757		69.825
	<u>1.299.733</u>	<u>1.336.840</u>	<u>1.295.443</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	66.836	0	21.334
Renteindtægter debitorer	3.353	0	3.741
	<u>70.189</u>	<u>0</u>	<u>25.075</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	3.480.077	4.283.768	3.481.418
Renteudgifter efter låneomlægning og optagelse af ny belåning, vedtaget på ekstra ordinær generalforsamling	0	382.000	0
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	2.030.101	0	0
Øvrige renter	9	0	539
	<u>5.510.187</u>	<u>4.665.768</u>	<u>3.481.957</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen

	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København		
Kostpris pr. 1. oktober 2011	74.208.251	74.208.251
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.998.661	1.998.661
Kostpris pr. 30. september 2012	<u>76.206.912</u>	<u>76.206.912</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2011	188.944.077	0
Praksisændring, opskrivning primo	0	189.568.608
Årets regulering	520.848	-624.531
Opskrivninger pr. 30. september 2012	<u>189.464.925</u>	<u>188.944.077</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2012	<u>265.671.837</u>	<u>265.150.989</u>

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

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 269.000.000.

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

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

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 2011	466.428	1.326.908	4.857.517	6.650.853
Tilgang i årets løb	0	167.803	0	167.803
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. september 2012	466.428	1.494.711	4.857.517	6.818.656
Afskrivninger				
Saldo pr. 1. oktober 2011	279.858	578.976	1.943.008	2.801.842
Årets afskrivninger	46.643	156.256	485.752	688.651
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. september 2012	326.501	735.232	2.428.760	3.490.493
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2012	139.927	759.479	2.428.757	3.328.163

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Note 12. Igangværende byggesag		
Istandsættelse af opgange	3.194.707	
Juridisk rådgivning	155.373	
Teknisk rådgivning	1.197.500	
Efterisolering	4.429.466	
Faskineanlæg	4.285.853	
Offentlige gebyrer	145.800	
Tryk og kopier	4.986	
Forsikring m.v.	31.994	
	<u>13.445.679</u>	
Overført til drift i henhold til budget	<u>-1.500.000</u>	
	<u>11.945.679</u>	

Note 13. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	0	9.656
Tilgodehavende vedr. vandskade 2010	0	21.513
Tilgodehavende vedr. vandskade 2011	0	96.822
Tilbagebetalt lønsum inkl. renter	0	220.721
Udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond	0	222.422
Øvrige tilgodehavender	49.518	34.428
Forudbetalte udgifter	1.122.733	1.062.560
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer	172.249	429.591
	<u>1.344.500</u>	<u>2.097.713</u>

Note 14. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a.			
	indlån	gæld		
	pr. 30/9 2012			
Danske Bank			1.440	723
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,250%	7,450%	9.716.861	2.284.148
Nordea, depotkonto	1,010%	-	4.000.000	8.850
Beholdning vicevært	0,150%		7.211	0
			<u>13.725.512</u>	<u>2.293.721</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 15 . 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 2011	3.190.200	188.944.077	-49.759.295	142.374.982
Tilgang nye andele, 4 stk. bolig nr. 44, 122, 277 og 386	35.100			35.100
Tillægsværdi nye andele			658.043	658.043
Årets regulering		520.848		520.848
Anvendt af hensættelser			736.053	736.053
Renter Grundejernes Inv.f			4.259	4.259
Overført af årets resultat			741.129	741.129
Saldo pr. 30. september 2012	<u>3.225.300</u>	<u>189.464.925</u>	<u>-47.619.811</u>	<u>145.070.414</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 2011	5.264.800	44.749.433	1.080.000	51.094.233
Tilgang nye andele, 4 stk. bolig nr. 44, 122, 277 og 386				0
Tillægsværdi nye andele				0
Årets regulering		-736.053		-736.053
Anvendt af hensættelser			-1.080.000	-1.080.000
Renter Grundejernes Inv.f				0
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2012	<u>5.264.800</u>	<u>44.013.380</u>	<u>0</u>	<u>49.278.180</u>

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2011	193.469.215
Tilgang nye andele, 4 stk. bolig nr. 44, 122, 277 og 386	35.100
Tillægsværdi nye andele	658.043
Årets regulering	-215.205
Anvendt af hensættelser	-343.947
Renter Grundejernes Inv.f	4.259
Overført af årets resultat	741.129
Saldo pr. 30. september 2012	<u>194.348.594</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 16 . Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbe-tid	Renter og	Betalte afdrag	Nominel	Regnskabs-	Heraf næste	Kursværdi			
			bidrag	(indfriet)					restgæld	mæssig værdi	års afdrag
			2011/2012	2011/2012							
år	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.				
Nykredit A/S, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 5% Oprindeligt kr. 6.871.000 Kontant rt. 5,2104%			149.518	113.398 (5.221.290)	0	0	0	0			
Nykredit A/S, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 5% Oprindeligt kr. 8.400.000 Kontant rt. 5,4808%			214.959	86.578 (7.214.598)	0	0	0	0			
Nykredit A/S, variabelt obligationslån inkonvertibelt Oprindeligt kr. 30.717.000 Halvårlige fastsættelser rentemaksimum 6%	100,90	22,5	605.675	910.136	25.657.209	25.657.209	998.000	25.888.124			
Nykredit A/S, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 3% Oprindeligt kr. 4.490.000 Kontant rt. 3,4600%	101,79	8,0	110.507	286.840	2.655.635	2.655.635	297.000	2.703.247			
Nykredit A/S, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 5% Oprindeligt kr. 29.749.000 Kontant rt. 5,4820%			821.561	244.269 (27.871.161)	0	0	0	0			
Nykredit A/S, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 5% Oprindeligt kr. 5.000.000 Kontant rt. 5,4096%			140.688	38.499 (4.793.652)	0	0	0	0			
Nordea, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 3,5% Oprindeligt kr. 66.269.000 Kontant rt. 3,82677%	104,06	29,5	1.437.169	606.396	65.662.604	65.662.604	1.228.000	68.326.272			
			3.480.077	2.286.116	93.975.448	93.975.448	2.523.000	96.917.643			

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Note 17 . Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	1.589.741	1.538.146
Varmeomkostning	744.167	739.137
	<u>845.574</u>	<u>799.009</u>
Note 18 . Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo pr. 1. oktober 2011	163.683	171.571
Hensat i året	37.150	35.728
	<u>200.833</u>	<u>207.299</u>
Anvendt	0	43.616
Indtægtsført	0	0
	<u>200.833</u>	<u>163.683</u>
Note 19 . Øvrig gæld		
Byggesager og renovering	3.675.571	216.891
Kreditorer	159.375	149.268
Håndværkere	161.323	314.588
Diverse	6.689	22.377
A-skat mv	59.974	39.632
Revision, assistance regnskabsopstilling og tryk	103.000	95.500
Fraflytninger	38.000	0
Fjernvarme og el	0	85.005
	<u>4.203.932</u>	<u>923.261</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 20 . Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 91.452.448 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 21 . 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 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 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 54 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer baseret på administrators registreringer.

I Andelsboligforeningen Ryparken anvendes kvadratmeter som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke nødvendigvis til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge administrators registreringer følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal - m ²
349	Andelsboliger	21.221
4	Udlejede andelsboliger	225
1	Bestyrelseslokale	56
		<hr/>
		21.502
51	Lejemål	3.115
3	Erhvervslejemål	168
<hr/>		<hr/>
408		24.785
		<hr/>

	kr./m ²	kr./m ²	kr./m ²	i %
Beregnete nøgletal for foreningen:	andele	totalejd.		
Offentlig ejendomsvurdering	12.510	10.853		
Anskaffelsessum (kostpris)	3.544	3.075		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	4.027			
Foreslået andelsværdi	6.610			
Henlæggelser uden for andelsværdi	2.292			
Boligafgift i gennemsnit	797			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				84
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			725	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²			1.078	

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23 . 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 2012		145.070.414
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2012	93.975.448	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2012	<u>-96.917.643</u>	<u>-2.942.195</u>
		<u><u>142.128.219</u></u>
Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011.		
Værdi pr. m ² :	<u>142.128.219</u> 21.502	<u>6.610,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning: Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling, den 26. januar 2012		<u>6.610,00</u>

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m ²	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	363.550	30	10.906.500
56	370.160	155	57.374.800
58	383.380	10	3.833.800
66	436.260	106	46.243.560
67	442.870	52	23.029.240
112	740.320	1	740.320
Afrunding		<u>354</u>	<u>-1</u>
			<u><u>142.128.219</u></u>