



A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den 11 / 4 2016

Dirigent: *Lene Hansen*

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Administrator- og bestyrelsens påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 3
Anvendt regnskabspraksis	Side 4
Resultatopgørelse	Side 5
Balance:	
Aktiver	Side 6
Passiver	Side 7
Noter 1 - 11.....	Side 8 - 9
Note 12 - beregning af andelskronen	Side 10
Note 13 - nøgletal	Side 10
Note 14 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 11 - 13

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen
Ryesgade 61/Trepkasegade 2
2100 København Ø
CVR nr. 25 26 24 76

Bestyrelse

Sara Paludan
Maria Kampf Ulriksen
Anne Larsen
Lise-Lotte Christoffersen
Bjarke Max Stald-Bolow

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Revision I/S
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Administrator- og bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen, der udviser et resultat på kr. 613.005 giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2015 med en egenkapital på kr. 29.962.750, samt andelskronens værdi i note 12.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Østerbro, den 7. april 2016

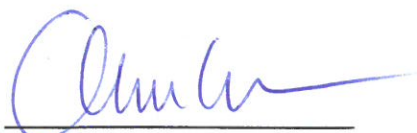
Bestyrelsen:



Sara Paludan
formand



Maria Kampf Ulriksen



Anne Larsen



Lise-Lotte Christoffersen



Bjarke Max Stald-Bolow

Administrator:



SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 14, omfattende siderne 1 - 11. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Farum, den 7. april 2016

LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder samt andelsboliglovens § 6 stk. 2+8.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2015.

Årets resultat kr. 613.005 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København med 26 lejligheder, beliggende Ryesgade 61/Trepkagade 2 er optaget til valuar vurdering af 18. marts 2016.

Driftsmidler (lokalnet) afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 9.083.447 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2015, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 8.905.298.

Skatter afsættes med p.t. 23,50% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Der betales dog ikke skat for 2015.

Resultatopgørelse l. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.146.600	1.115.888
Beboelsesleje.....		52.624	74.791
Erhvervsleje.....		129.135	113.898
Opgørelse af konto i GI.....		0	292
Indtægter i alt		<u>1.328.359</u>	<u>1.304.869</u>
Omkostninger:			
Ejendomskatte og forsikringer.....	1	98.437	100.218
Forbrugsafgifter.....	2	122.698	130.729
Renholdelse.....	3	56.312	68.080
Vedligeholdelse, løbende.....	4	101.157	144.283
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	191.057
Administrationsomkostninger.....	6	73.537	71.971
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	33.790	64.361
Omkostninger i alt.....		<u>485.931</u>	<u>770.699</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>842.428</u>	<u>534.170</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....		54	408
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-229.477	-684.773
		<u>-229.423</u>	<u>-684.365</u>
Resultat før afskrivninger		613.005	-150.195
Afskrivninger, side 6.....		0	-12.051
Resultat før skat		613.005	-162.246
Skat		0	0
Resultat efter skat.....		<u>613.005</u>	<u>-162.246</u>
Betalte prioritetsafdrag.....	9	246.903	711.112
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		366.102	-873.358
Disponeret i alt.....		<u>613.005</u>	<u>-162.246</u>

Balance 31. december 2015

	Note	31/12 2015	31/12 2014
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 2027, Udenbys Klædebo Kvarter:			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger.....		8.654.057	8.654.057
Kælderrenovering 2006.....		540.442	540.442
Vindues- og facaderenovering 2008.....		693.556	693.556
Dræn 2012.....		1.503.062	1.503.062
		<u>11.391.117</u>	<u>11.391.117</u>
Opskrivning til valuarvurdering 18/3 2016.....		26.308.883	23.308.883
Ejendomsværdi		<u>37.700.000</u>	<u>34.700.000</u>
 Driftsmidler			
Lokalnet.....		0	12.051
Årets afskrivning.....		0	12.051
		<u>0</u>	<u>0</u>
 Anlægsaktiver i alt		<u>37.700.000</u>	<u>34.700.000</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		9.334	19.735
Mellemregning, bestyrelsen.....		2.180	2.180
Varmeregnskab.....		833	38.205
Forudbetalte omkostninger.....		21.395	18.943
Tilgodehavender i alt		<u>33.742</u>	<u>79.063</u>
 Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		1.437.292	1.044.283
Likvide beholdninger i alt		<u>1.437.292</u>	<u>1.044.283</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>1.471.034</u>	<u>1.123.346</u>
 Aktiver i alt		<u>39.171.034</u>	<u>35.823.346</u>

Balance 31. december 2015

Passiver:	Note	31/12 2015	31/12 2014
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		308.700	294.525
Til/afgang.....		0	14.175
		<u>308.700</u>	<u>308.700</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		23.308.883	15.611.945
Årets op/nedskrivning.....		3.000.000	7.696.938
		<u>26.308.883</u>	<u>23.308.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-2.000.000	-757.360
Årets henlæggelse til andre reserver.....		-100.000	-1.242.640
		<u>24.208.883</u>	<u>21.308.883</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-163.833	-435.516
Årets kursregulering.....		-14.315	271.683
		<u>-178.148</u>	<u>-163.833</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		2.910.310	2.293.121
Regulering andelsindskud/ salg af andel.....		0	-14.175
Salg af Trepkasgade 2, 1.tv.....		0	793.610
Overført fra resultatopgørelsen		613.005	-162.246
		<u>3.523.315</u>	<u>2.910.310</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>27.862.750</u>	<u>24.364.060</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		2.000.000	757.360
Årets henlæggelse.....		100.000	1.242.640
		<u>2.100.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>29.962.750</u>	<u>26.364.060</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	9.083.447	9.316.034
Langfristet gæld i alt		<u>9.083.447</u>	<u>9.316.034</u>
Kortfristet gæld:			
Deposita.....		37.635	36.476
Forudbetalt leje.....		4.785	4.785
Tilbageholdt varme, fraflytter.....		3.000	3.000
Skyldig til andelshavere/lejere.....		13.087	13.030
Igangværende handler.....		30.000	0
Mellemregning administrator.....		0	217
Skyldige omkostninger	10	36.330	85.744
Kortfristet gæld i alt		<u>124.837</u>	<u>143.252</u>
Gæld i alt		<u>9.208.284</u>	<u>9.459.286</u>
Passiver i alt		<u>39.171.034</u>	<u>35.823.346</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelse.....	11		

Noter

	2015	2014
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	68.248	64.141
Forsikringer	30.189	36.077
	<u>98.437</u>	<u>100.218</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	63.788	63.169
Renovation.....	48.306	55.639
Elforbrug fællesarealer.....	10.604	11.921
	<u>122.698</u>	<u>130.729</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Renholdelse ejendom.....	35.298	43.612
Renholdelse - fortov.....	21.014	19.573
Rydning af loftrum til genbrugsstation.....	0	4.895
	<u>56.312</u>	<u>68.080</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Kloakservice.....	5.000	2.500
VVS - sanitet og rør.....	20.183	40.578
Låsesmed, reparation af lås/nøgler.....	715	5.596
Gårdlaug m.v.....	42.273	42.273
Varmeanlæg abonnement/eftersyn og vedligeholdelse.....	26.386	29.867
Reparation af hul i fortov.....	2.500	0
Snedker/tømrer.....	4.100	0
Maler.....	0	15.325
Murer.....	0	1.383
Dørtelefon.....	0	3.246
Elektriker - el reparationer.....	0	3.515
	<u>101.157</u>	<u>144.283</u>
5. <u>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>		
Rottesikring.....	0	25.313
Byggesag.....	0	165.744
	<u>0</u>	<u>191.057</u>
6. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	48.273	46.865
Revision og regnskabsassistance	15.400	15.000
Gebyrer og porto.....	4.039	6.456
Digital postkasse.....	670	650
Nøgletalsskema.....	1.030	3.000
Administration vedr. valuarvurdering.....	3.875	0
Øvrige administrationsomkostninger.....	250	0
	<u>73.537</u>	<u>71.971</u>

Noter

	2015	2014		
7. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	1.610	1.584		
Byggeteknisk rådgivning.....	7.719	48.531		
Valuarvurdering.....	22.500	0		
ABF kontingent.....	902	3.572		
Tab leje.....	1.059	10.337		
Annoncer.....	0	337		
	<u>33.790</u>	<u>64.361</u>		
8. <u>Finansielle omkostninger</u>				
Kurstab på indfrielse af gæld.....	0	261.666		
Omkostninger ved låneomlægning.....	0	16.395		
Prioritetsrenter og bidrag.....	229.477	406.712		
	<u>229.477</u>	<u>684.773</u>		
9. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, Rentetilpasning F5, Inkonv. 0,568834%, hovedstol kr. 5.645.000 restløbetid 28 år 3 mdr.....	57.848	176.496	5.453.049	5.424.059
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 4,39185%, hovedstol kr. 3.745.810 Restløbetid 26 år	171.629	70.407	3.630.398	3.481.239
	<u>229.477</u>	<u>246.903</u>	<u>9.083.447</u>	<u>8.905.298</u>
10. <u>Skyldige omkostninger</u>				
Revisor 2015.....				15.400
Glise A/S.....				17.018
Brunata A/S.....				1.100
Holmblads.....				2.812
				<u>36.330</u>
11. <u>Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelse</u>				
Til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank A/S er indlagt et ejerpantebrev stort kr. 2.100.000.				
Foreningen er skattepligtig efter ejendomsbeskatningsloven ved salg af den sidste andel, og dermed alle andele overdraget efter stiftelsen i 2000. Eventualskat er ikke beregnet og afsat.				

Noter12. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2015

i.h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c

		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 7.....		<u>27.862.750</u>	<u>24.364.060</u>
Værdi af andelskrone pr. andel	<u>27.862.750</u>	<u>15.795</u>	<u>13.811</u>
	1.764		
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	<u>29.962.750</u>	<u>16.986</u>	<u>14.946</u>
	1.764		

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på 15.795.

Antal		m2	Andelsværdi	
andele	Type areal m ²	i alt	pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.247.822	6.239.108
6	80	480	1.263.617	7.581.701
4	81	324	1.279.412	5.117.648
5	94	470	1.484.750	7.423.749
1	95	95	1.500.545	1.500.545
<u>21</u>		<u>1.764</u>		<u>27.862.750</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

I overensstemmelse med foreningens strategiplan for 2015-2023 hensættes kr. 100.000 årligt frem til 2023 til uforudsete udgifter, ændring i ejendomsvurdering og kursudsving på prioritetsgæld.

13. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. andel	Kr. pr. m ² total
Valuar ejendomsvurdering	37.700.000	1.795.238	21.372
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	7.737.250	368.440	4.386
Foreslået andelsværdi	27.862.750	1.326.798	15.795
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	<u>1.146.600</u>	54.600	<u>650</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		101.157	11
Øvrige omkostninger		384.774	40
Finansielle poster, netto		229.423	24
Afdrag		246.903	26
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>86</u>

Noter

14. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	21	1.764
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	81
B4	Erhvervslejemål	2	107
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	24	1.952

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften anvendes foreningens registreret areal som udgør 1.764 m ²			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1891

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.700.000	19.314

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.100.000	1.076

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	95.550	x 12	/ 1764	650
H2	Erhvervslejeindtægter	11.078	x 12	/ 1764	75
H3	Boliglejeindtægter	4.385	x 12	/ 1764	30

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	133	-92	348

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.795	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.386	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.181	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	96	74	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	98	0
M3	Vedligeholdelse i alt	96	172	52

Forklaring på udregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	102	403	140