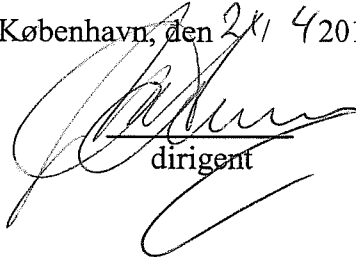


**A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2**

**Årsrapport 2009**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 21. 4 2010



dirigent

**Administrator:**

Sjeldani Administration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Tlf. 33 24 21 11

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning .....	Side 1
Revisionspåtegning .....	Side 2
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 3
Resultatopgørelse .....	Side 4
Balance:	
Aktiver .....	Side 5
Passiver .....	Side 6
Noter 1 - 4 .....	Side 7 - 8

## Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 414.956 og en egenkapital på kr. 954.607, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen 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 2009, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.


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

København, den 29. marts 2010

**i bestyrelsen:**



Bo Mårtensson



Jannik Landt Fogt



Morten Tranberg



Simon Thyregod

## Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 4, siderne 1 - 8. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 en årsrapport, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægge 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 foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

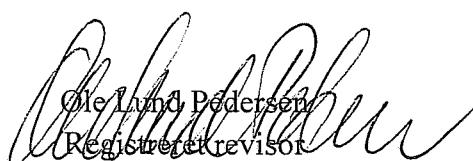
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 29. marts 2010

LUNI Registreret Revisionsanpartsselskab

  
Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

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 2009.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2009.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 414.956 foreslås overført til næste år.

### Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo kvarter, København beliggende Ryesgade 61/ Trepkasgade 2 er bogført til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og senere forbedringer. Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen jfr. note 2.

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

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 8.523.127 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2009, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 8.761.315.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 25% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af boliglejemål.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009**

<b>Indtægter:</b>	Noter	2009	2008
Boligaft		942.289	942.289
Beboelsesleje		122.557	119.433
Forbedringsleje		0	2.450
Erhvervsleje		111.772	111.772
Andre indtægter		419	21.622
Renteindtægter		718	8.320
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.177.755</b>	<b>1.205.886</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>Renter:</b>			
Renteudgifter		21.530	9.487
Prioritetsgæld	3	481.317	481.870
		<b>502.847</b>	<b>491.357</b>
<b>Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:</b>			
Ejendomsskatter, renovation m.v.		84.704	87.802
Vand		79.262	160.857
Vand retur 2006 - 2008		-204.044	137.102
Forsikringer		23.170	22.143
		<b>-16.908</b>	<b>407.904</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Kontingent ABF m.v.		3.249	3.097
Kontorhold og telefon		1.051	0
Bestyrelsesmøder og generalforsamling		3.585	3.735
Renholdelse og vicevært		50.184	31.423
Elektricitet		13.518	13.170
Gebyrer & porto		3.445	1.821
Revision og regnskabsassistance		12.500	12.500
Administrationshonorar		41.720	35.200
Varmeregnskab samt serviceabonnement		5.361	4.927
Vurderingshonorar		8.000	12.500
Konsulent honorar		0	4.688
Lønudgifter ejd. pasning		0	5.850
		<b>142.613</b>	<b>128.911</b>
<b>Vedligeholdelse:</b>			
Overfladebekæmpelse		0	14.336
Vindues- og facaderenovering		0	240.077
Murer 2006 - fak ej fremkommet		-28.761	
Tryk erstatning VVS 2008		-60.485	0
Elektriker - el anlæg		25.670	5.347
Blikkenslager - faldstammer og installation		42.674	87.104
Renovering - bad		18.720	13.948
Gårdlaug m.v.		39.090	39.090
Låsesmed, værktøj m.v.		325	1.894
Snedker		0	12.309
Varmeanlæg abonnement/eftersyn		20.798	0
Varmemåler og radiatorer		13.153	0
Vejvedligeholdelse		47.383	488
Maler		2.539	0
		<b>121.106</b>	<b>414.593</b>
<b>Udgifter i alt</b>		<b>749.658</b>	<b>1.442.765</b>
<b>Resultat før afskrivning</b>		<b>428.097</b>	<b>-236.879</b>
Afskrivning edb		13.141	13.141
<b>Resultat før prioritetsafdrag</b>		<b>414.956</b>	<b>-250.020</b>
Betalte prioritetsafdrag	3	174.979	166.506
<b>Årets resultat ( likviditet )</b>		<b>239.977</b>	<b>-416.526</b>

**Balance 31. december 2009**

	Noter	31/12 2009	31/12 2008
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
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 .....		693.556	693.556
(Ejendomsværdi er ved årsreguleringen 1/10 2008 ansat til 26.000.000 )			
		<u>9.888.055</u>	<u>9.888.055</u>
 Driftsmidler:			
Lokalnet .....		77.756	90.897
- Afskrivning.....		-13.141	-13.141
		<u>64.615</u>	<u>77.756</u>
 Anlægsaktiver i alt .....		<u>9.952.670</u>	<u>9.965.811</u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer .....		8.221	8.221
Forsikringsskade .....		0	15.344
Mellemregning, bestyrelsen .....		1.272	1.272
Varmeregnskab 07/08 .....		1.285	11.522
Varmeregnskab 08/09 .....		6.775	0
Varmeregnskab 09/10 .....		30.623	0
Indestående hos G.I. ....	1	0	59.719
Forudbetalte omkostninger .....		14.287	3.000
Tilgodehavender i alt .....		<u>62.463</u>	<u>99.078</u>
 Omsætningsaktiver i alt .....		<u>62.463</u>	<u>99.078</u>
 Aktiver i alt .....		<u>10.015.133</u>	<u>10.064.889</u>

**Balance 31. december 2009**

	Noter	31/12 2009	31/12 2008
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskud:			
Primo .....		283.150	283.150
Ultimo .....		283.150	283.150
Tabs- og vindingskonto:			
Primo .....		256.501	506.521
Betalte prioritetsafdrag .....		174.979	166.506
Årets resultat efter prioritetsafdrag .....		239.977	-416.526
		<u>671.457</u>	<u>256.501</u>
Egenkapital i alt .....	2	<u>954.607</u>	<u>539.651</u>
Hensættelser til vedligeholdelse .....		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
BRF Kredit 5,3625% .....		6.132.159	6.248.386
BRF Kredit 5,2125% .....		727.457	739.962
Nordea Kredit 4,0174% .....		1.663.512	1.709.758
( kursværdien af alle lån udgør kr. 8.761.315 )	3	<u>8.523.127</u>	<u>8.698.106</u>
Næste års afdrag .....		-185.000	-160.000
Langfristet gæld i alt .....		<u>8.338.127</u>	<u>8.538.106</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		185.000	160.000
Nordea Bank 133 342 .....		280.881	593.150
Forudbetalt boligafgift .....		11.198	5.386
Deposita .....		37.679	37.679
Forudbetalt leje .....		17.081	17.081
Varmeregnskab 07/08 .....		0	29.976
Mellemregning Administrator .....		16.612	0
Tilbageholdt salgssum .....		30.000	0
Kreditorer .....	4	<u>43.947</u>	<u>43.860</u>
Kortfristet gæld i alt .....		<u>622.398</u>	<u>887.132</u>
Gæld i alt .....		<u>9.060.526</u>	<u>9.525.238</u>
Passiver i alt .....		<u>10.015.133</u>	<u>10.064.889</u>

**Sikkerhedsstillelse:**

Til sikkerhed for foreningens arrangement med Nordea Bank A/S er indlagt ejerpantebrev stort kr. 2.100.000.

Noter
**1 - Grundejernes investeringsfond**  
**Udvendig vedligeholdelse**

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Indestående 1/1 2009 .....	0	-72.820
Renter 2009 .....	0	0
Saldo .....	0	-72.820
Regulering for nye andelshavere/nedlagte erhverv .....	0	0
Hensættelser, 349 m2 á kr. 70 .....	24.430	
Hensættelser, 349 m2 á kr. 64 .....		22.326
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4 .....	121.106	
- indvendig vedligeholdelse .....	0	
Årets renovering .....	0	
	<u>121.106</u>	
Andel 349/1618 m2 .....	-26.122	
Overført til § 18 b .....	1.692	-1.692
Saldo ultimo - bindingspligt .....	<u>0</u>	<u>-52.186</u>
Indbetaling for 2009 .....		<u>0</u>

**2. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2009 i h.t. lov om**  
**andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b**

	<u>31/12 2009</u>	<u>31/12 2008</u>
Ejendommens handelsværdi i h.t. vurdering af 1/10 2008 .....	26.000.000	26.000.000
Bogført værdi ifølge balance ultimo .....	-9.888.055	-9.888.055
Opskrivning til handelsværdi .....	16.111.945	16.111.945
Prioritetsgæld - restgæld .....	8.523.127	8.698.106
Prioritetsgæld - kursværdi .....	-8.761.315	-8.837.270
Ejendomsopskrivning .....	15.873.757	15.972.781
Egenkapital, side 6 .....	954.607	539.651
Maksimal beregnet egenkapital .....	16.828.364	16.512.432
Hensat reserve .....	-2.221.364	-1.905.432
Egenkapital til andelskroneberegning .....	<u>14.607.000</u>	<u>14.607.000</u>
Indskudt kapital .....	<u>283.150</u>	<u>283.150</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m2	<u>16.828.364</u>	<u>10.401</u>
	1.618	10.205
Bestyrelsens forslag til andelskrone pr. m2	<u>14.607.000</u>	<u>9.028</u>
	1.618	9.028

Andelskronen opgjort uden hensyn til den enkelte lejligheds indvendige stand.

Noter

3. <u>Prioritetsgæld</u>	Renter	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
BRF Kredit 5%, opr. kr. 6.679.000 ....	362.204	116.227	6.354.142	6.132.158
BRF Kredit 5%, opr. kr. 769.000 .....	41.818	12.505	743.662	727.457
Nordea Kredit 4%, opr. kr. 2.000.000	77.295	46.247	1.663.511	1.663.512
	<u>481.317</u>	<u>174.979</u>	<u>8.761.315</u>	<u>8.523.127</u>

4. Kreditorer

Brunata - varmeregnskab.....	10.358
Rios rådgivende ingeniører - energimærkning.....	17.625
Ren Ejendomsservice.....	3.464
Revisor 2009.....	12.500
	<u>43.947</u>