

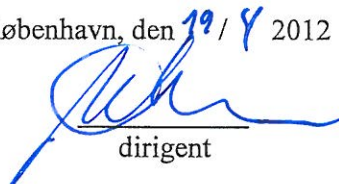


A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

Årsrapport 2011

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 19 / 4 2012



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

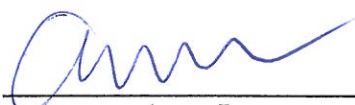
Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -24.103 og en egenkapital på kr. 1.245.173, 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 2011, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.


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

København, den 13. februar 2012

i bestyrelsen:



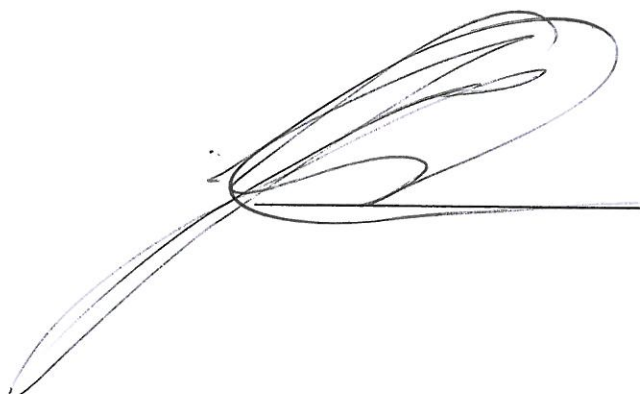
Anne Larsen
Formand



Ann-Dorthe Jensen



Morten Tranberg



Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 4, siderne 1 - 8. Årsregnskabet 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 et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

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.

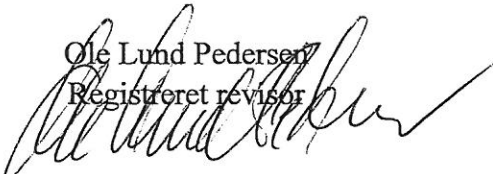
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 16. februar 2012
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 2011.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2011.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. -24.103 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo kvarter, København, med 26 lejemål, 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. 11.471.440 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 2011, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 11.978.493.

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 boligejemå og erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011

Indtægter:	Noter	2011	2010
Boligafgift		1.051.700	1.005.870
Beboelsesleje		156.100	130.396
Erhvervsleje		110.928	115.350
Renteindtægter		0	6
Indtægter i alt		1.318.728	1.251.622
Udgifter:			
Renter:			
Renteudgifter		1.373	14.118
Prioritetsgæld	3	452.697	464.507
Omprioritering		262.127	0
		716.197	478.625
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter, renovation m.v.		108.084	96.552
Vand		59.724	91.802
Forsikringer		28.524	24.062
		196.332	212.416
Omkostninger:			
Kontingent ABF		3.458	3.420
Kontorhold og telefon		0	254
Bestyrelsesmøder og generalforsamling		3.200	2.830
Renholdelse og viceværter		41.248	39.742
Elektricitet		16.515	26.961
Gebyrer & porto		4.374	4.135
Revision og regnskabsassistance		12.500	12.500
Administrationshonorar inkl. moms.....		43.750	35.000
Advokathonorar		15.000	0
Salg af lejlighed		3.625	0
Beboeraktiviteter		129	802
Tab, 3 måneders erhvervsleje ifm. skybrud		16.870	0
Øvrige administrationsomkostninger		2.125	992
		162.794	126.636
Vedligeholdelse:			
Have og gårdanlæg		868	648
Rep. dørtelefon		8.723	968
VVS - defekt faldstamme		22.790	0
Tømrer - tagdækning		99.944	0
Elektriker - el rep./el rep. trappe og kælder		6.423	8.152
Blikkenslager - udskiftning af gulvafløb		0	20.600
Skybrud, netto efter forsikringsudbetaling		50.549	0
Gårdlaug m.v.		42.223	41.432
Låsesmed, rep. af lås i kælder		1.394	4.674
Varmeanlæg abonnement/eftersyn		16.950	16.613
Varmeanlæg - defekte stophaner		1.466	13.048
Maler vedr. vandskade ifm. fygesne		3.037	0
		254.367	106.135
Udgifter i alt		1.329.690	923.812
Resultat før afskrivning		-10.962	327.810
Afskrivning Lokalnet		13.141	13.141
Resultat før prioritetsafdrag		-24.103	314.669
Betalte prioritetsafdrag	3	200.478	191.513
Årets resultat (likviditet)		-224.581	123.156

Balance 31. december 2011

	Noter	31/12 2011	31/12 2010
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		693.556	693.556
(Ejendomsværdi er ved årsreguleringen 1/10 2010 ansat til 25.500.000)			
		<u>9.888.055</u>	<u>9.888.055</u>
 Driftsmidler:			
Lokalnet		51.474	64.615
- Afskrivning		-13.141	-13.141
		<u>38.333</u>	<u>51.474</u>
 Anlægsaktiver i alt		<u>9.926.388</u>	<u>9.939.529</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		9.790	204
Mellemregning, bestyrelsen		1.272	1.272
Varmeregnskab tidligere år.....		0	42.970
Varmeregnskab 11/12		35.951	0
Forudbetalte omkostninger		12.937	15.680
Øvrig tilgodehavender		31.041	0
Tilgodehavender i alt		<u>90.991</u>	<u>60.126</u>
 Likvider:			
Nordea Bank 133 342		2.881.484	0
Likvider i alt		<u>2.881.484</u>	<u>0</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>2.972.475</u>	<u>60.126</u>
 Aktiver i alt		<u>12.898.863</u>	<u>9.999.655</u>

Balance 31. december 2011

	Noter	31/12 2011	31/12 2010
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Primo		283.150	283.150
Ultimo		283.150	283.150
Tabso- og vindingskonto:			
Primo		986.126	671.457
Betalte prioritetsafdrag		200.478	191.513
Årets resultat efter prioritetsafdrag		-224.581	123.156
		<u>962.023</u>	<u>986.126</u>
Egenkapital i alt	2	<u>1.245.173</u>	<u>1.269.276</u>
Hensættelser til vedligeholdelse		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Langfristet gæld:			
BRF Kredit 5,3625%		0	6.009.573
BRF Kredit 5,2125%		0	714.287
Nordea Kredit 2,7657% - indfries 10/1 2012		1.550.440	1.607.755
Nordea Kredit 4,3918%		9.921.000	0
(kursværdien af alle lån udgør kr. 11.978.493)	3	11.471.440	8.331.615
Næste års afdrag		-165.000	-200.500
Langfristet gæld i alt		<u>11.306.440</u>	<u>8.131.115</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		165.000	200.500
Nordea Bank 133 342		0	229.715
Deposita		24.396	37.679
Forudbetalt leje		18.870	18.870
Varmeregnskab 10/11		6.050	0
Tilbageholdt fraflytter		6.000	0
Kreditorer	4	26.934	12.500
Kortfristet gæld i alt		<u>247.250</u>	<u>499.264</u>
Gæld i alt		<u>11.653.690</u>	<u>8.730.379</u>
Passiver i alt		<u>12.898.863</u>	<u>9.999.655</u>

Sikkerhedsstillelse:

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

Eventualforpligtelse:

Foreningen er skattepligtig efter ejendomsbeskatningsloven ved salg af den sidste andel, og dermed af alle andele overdraget efter stiftelsen i 2000.

Noter**1 - Grundejernes investeringsfond
Udvendig vedligeholdelse**

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Indestående 1/1 2011 = for megen afholdt vedligeholdelse	0	-525
Renter 2011	0	0
Saldo	0	-525
Regulering for nye andelshavere/nedlagte erhverv	0	0
Hensættelser, 349 m2 á kr. 75	26.175	
Hensættelser, 349 m2 á kr. 69		24.081
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	254.367	
- indvendig vedligeholdelse	0	
Årets renovering	0	
	<u>254.367</u>	
Andel 349/1618 m2	-54.867	
Overført til § 18 b	28.692	-28.692
Saldo ultimo - bindingspligt	0	-5.136
Indbetaling for 2011		0

**2. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2011 i h.t. lov om
andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b**

	<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
Ejendommens offentlige vurdering af 1/10 2010	25.500.000	25.500.000
Bogført værdi ifølge balance ultimo	-9.888.055	-9.888.055
Opskrivning	15.611.945	15.611.945
Prioritetsgæld - restgæld	11.471.440	8.331.615
Prioritetsgæld - kursværdi	-11.978.493	-8.590.283
Ejendomsopskrivning	15.104.892	15.353.277
Egenkapital, side 6	1.245.173	1.269.276
Maksimal beregnet egenkapital	16.350.065	16.622.553
Hensat reserve	0	-110.853
Egenkapital til andelskroneberegning	16.350.065	16.511.700
Indskudt kapital	283.150	283.150
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m2	<u>16.350.065</u>	<u>10.105</u>
	1.618	10.274
Bestyrelsens forslag til andelskrone pr. m2	<u>16.350.065</u>	<u>10.105</u>
	1.618	10.205
Generalforsamlingen beslutning		10.205

Andelskronen opgjort uden hensyn til den enkelte lejligheds indvendige stand.

Noter**3. Prioritetsgæld**

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
BRF Kredit 5%, opr. kr. 6.679.000	359.932	129.293	0	0
BRF Kredit 5%, opr. kr. 769.000	41.751	13.870	0	0
Nordea Kredit 2%, opr. kr. 2.000.000	51.014	57.315	1.581.846	1.550.440
Nordea Kredit 4%, opr. kr. 9.921.000	0	0	10.396.647	9.921.000
	<u>452.697</u>	<u>200.478</u>	<u>11.978.493</u>	<u>11.471.440</u>

4. Kreditorer

Revisor 2011	12.500
Ren ejendomsservice ApS	3.332
Gliese A/S El installation	11.102
	<u>26.934</u>