

A/B Ryesgade 61/Trepksgade 2

Årsrapport 2008

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 24/4 2009

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

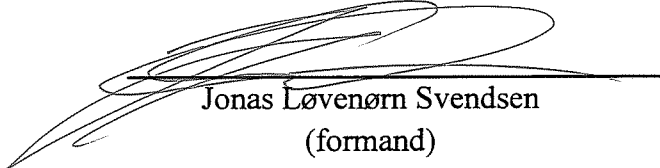
Bestyrelsens påtegning


Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -250.020 og en egenkapital på kr. 539.651, 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 2008, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.


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


København, den 2009

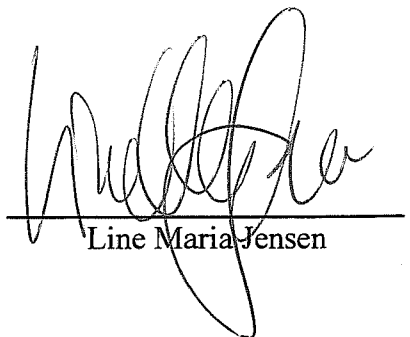
i bestyrelsen:


Jonas Løvenørn Svendsen
(formand)


Thomas Brudholm


Bo Mortensen


Maiken Bejerholm


Line Maria Jensen

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar 2008 - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 4, siderne 1 - 8. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2008 - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 9. februar 2009

LUNI Revision ApS


Ole Lund Pedersen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 2008.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2008.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. -250.020 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys klædebo kvarter, København beliggende Ryegade 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. 8.698.106 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 2008, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 8.837.270.

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 erhvervs-mæssige udlejning af boligejemål.

Resultatopgørelse 1. januar 2008 - 31. december 2008

Indtægter:	Noter	2008	2007
Boligafgift		942.289	934.591
Beboelsesleje		119.433	119.298
Forbedringsleje		2.450	2.450
Erhvervsleje		111.772	112.483
Andre indtægter - adv. Oppenheim		21.622	0
Renteindtægter		8.320	13.172
Indtægter i alt		1.205.886	1.181.994
Udgifter:			
Renter:			
Renteudgifter		9.487	0
Prioritetsgæld	3	481.870	490.565
		<u>491.357</u>	<u>490.565</u>
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter, renovation m.v.		87.802	85.617
Vand - kloak (2008 kr. 160.857 + 2007 kr. 137.102)		297.959	73.769
Forsikringer		22.143	24.931
		<u>407.904</u>	<u>184.317</u>
Omkostninger:			
Kontingent ABF m.v.		3.097	8.002
Kontorhold og telefon		0	799
Bestyrelsesmøder og generalforsamling		3.735	444
Renholdelse og vicevært		31.423	35.659
Elektricitet		13.170	-5.860
Gebyrer & porto		1.821	1.810
Revision og regnskabsassistance inkl. generalforsamling		12.500	13.500
Administrationshonorar		35.200	32.800
Varmeregnskab samt serviceabonnement		4.927	20.405
Vurderingshonorar		12.500	8.125
Repræsentation		0	730
Konsulent honorar		4.688	0
Lønudgifter ejd. pasning		5.850	0
		<u>128.911</u>	<u>116.414</u>
Vedligeholdelse:			
Overfladebekæmpelse		14.336	0
Vindues- og facaderenovering, 9/35 af kr. 933.633		240.077	0
Blomster.....		488	0
Elektriker - el anlæg		5.347	2.329
Blikkenslager - faldstammer og installation		87.104	6.740
Renovering - bad		13.948	0
Gårdlaug m.v.		39.090	39.096
Låsesmed, værktøj m.v.		1.894	89
Snedker		12.309	0
Maler og gipsplader		0	11.514
		<u>414.593</u>	<u>59.768</u>
Udgifter i alt		1.442.765	851.064
Resultat før afskrivning		-236.879	330.930
Afskrivning edb		13.141	13.141
Resultat før prioritetsafdrag		-250.020	317.789
Betalte prioritetsafdrag	3	166.506	158.449
Årets resultat (likviditet)		-416.526	159.340

Balance 31. december 2008

	Noter	31/12 2008	31/12 2007
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	0
(Ejendomsværdi er ved årsreguleringen 1/10 2008 ansat til 26.000.000)			
		<u>9.888.055</u>	<u>9.194.499</u>
Driftsmidler:			
Lokalnet		90.897	104.038
- Afskrivning.....		-13.141	-13.141
		<u>77.756</u>	<u>90.897</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.965.811</u>	<u>9.285.396</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		8.221	0
Forsikringskasse		15.344	4.526
Sommerstedgade		0	4.984
Mellemregning, bestyrelsen		1.272	1.272
Varmeregnskab 07/08		11.522	0
Indestående hos G.I.	1	59.719	36.725
Forudbetalte omkostninger		3.000	0
Tilgodehavender i alt		<u>99.078</u>	<u>47.507</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342		0	640.122
Likvide beholdninger i alt		<u>0</u>	<u>640.122</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.078</u>	<u>687.629</u>
Aktiver i alt		<u>10.064.889</u>	<u>9.973.025</u>

Balance 31. december 2008

	Noter	31/12 2008	31/12 2007
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Primo		283.150	283.150
Ultimo		<u>283.150</u>	<u>283.150</u>
Tabs- og vindingskonto:			
Primo		506.521	188.732
Betalte prioritetsafdrag		166.506	158.449
Årets resultat efter prioritetsafdrag		<u>-416.526</u>	<u>159.340</u>
		256.501	506.521
Egenkapital i alt	2	<u>539.651</u>	<u>789.671</u>
Hensættelser til vedligeholdelse		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Langfristet gæld:			
BRF Kredit 5,3625%		6.248.386	6.358.583
BRF Kredit 5,2125%		739.962	751.836
Nordea Kredit 4,0174%		1.709.758	1.754.193
(kursværdien af alle lån udgør kr. 8.837.270)	3	<u>8.698.106</u>	<u>8.864.612</u>
Næste års afdrag		<u>-160.000</u>	<u>-160.000</u>
Langfristet gæld i alt		<u>8.538.106</u>	<u>8.704.612</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		160.000	160.000
Nordea Bank 133 342		593.150	0
Forudbetalt boligafgift		5.386	0
Vandregnskab		2.400	1.200
Deposita		37.679	37.679
Forudbetalt leje		17.081	17.081
Varmeregnskab 06/07		0	3.764
Varmeregnskab 07/08		29.976	41.681
Kreditorer	4	<u>41.460</u>	<u>117.337</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>887.132</u>	<u>378.742</u>
Gæld i alt		<u>9.525.238</u>	<u>9.183.354</u>
Passiver i alt		<u>10.064.889</u>	<u>9.973.025</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 2008	34.572	58.880
Renter 2008	0	839
Saldo 31/12 2008	34.572	59.719
Regulering for nye andelshavere/nedlagte erhverv	0	0
Hensættelser, 349 m2 á kr. 70	24.430	
Hensættelser, 349 m2 á kr. 64		22.336
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	414.593	
- indvendig vedligeholdelse	0	
Årets renovering	693.556	
	<u>1.108.149</u>	
Andel 349/1618 m2	-239.026	
Overført til § 18 b	214.596	-214.596
Saldo ultimo - bindingspligt	0	-131.702
Indbetaling for 2008		0

2. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2008 i h.t. lov om
andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b

	<u>31/12 2008</u>	<u>31/12 2007</u>
Ejendommens handelsværdi i h.t. vurdering af 1/10 2008	26.000.000	30.000.000
Bogført værdi ifølge balance ultimo	-9.888.055	-9.194.499
Opskrivning til handelsværdi	16.111.945	20.805.501
Prioritetsgæld - restgæld	8.698.106	8.864.612
Prioritetsgæld - kursværdi	-8.837.270	8.824.650
Ejendomsopskrivning	15.972.781	20.805.501
Egenkapital, side 6	539.651	-151.766
Maksimal beregnet egenkapital	16.512.432	20.653.735
Hensat reserve	-1.905.432	-2.046.735
Egenkapital til andelskroneberegning	14.607.000	18.607.000
Indskudt kapital	283.150	283.150
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m2	16.512.432	10.205
	1.618	13.372
Bestyrelsens forslag til andelskrone pr. m2	14.607.000	9.028
	1.618	11.500

Andelskronen opgjort uden hensyn til den enkelte lejligheds indvendige stand.

Noter

3. <u>Prioritetsgæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
BRF Kredit 5%, opr. kr. 6.679.000	362.478	110.197	6.384.196	6.248.386
BRF Kredit 5%, opr. kr. 769.000	41.763	11.874	742.668	739.962
Nordea Kredit 4%, opr. kr. 2.000.000	77.629	44.435	1.710.406	1.709.758
	<u>481.870</u>	<u>166.506</u>	<u>8.837.270</u>	<u>8.698.106</u>

4. Kreditorer

Murer 2006 - faktura ej fremkommet	28.761
Kviesgaard	199
Revisor 2008	12.500
	<u>41.460</u>