



A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

Årsrapport 2010

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 2/5 2011

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. 314.669 og en egenkapital på kr. 1.269.276, 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 2010, herunder andelskronens værdi, jfr. note 2.


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

København, den 7. marts 2011

i bestyrelsen:



Jannik Landt Fogt



Ann-Dorthe Jensen



Morten Tranberg

Anne Larsen

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, 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.

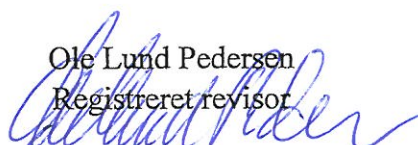
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 8. marts 2011
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 2010.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2010.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 314.669 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo kvarter, København, med 26 lejemål, beliggende Ryesgad. 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. 8.331.615 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 2010, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 8.590.283.

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 2010

Indtægter:	Noter	2010	2009
Boligafgift		1.005.870	942.289
Beboelsesleje		130.396	122.557
Erhvervsleje		115.350	111.772
Andre indtægter		0	419
Renteindtægter		6	718
Indtægter i alt		1.251.622	1.177.755
Udgifter:			
Renter:			
Renteudgifter		14.118	21.530
Prioritetsgæld	3	464.507	481.317
		478.625	502.847
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter, renovation m.v.		96.552	84.704
Vand		91.802	79.262
Vand retur 2006 - 2008		0	-204.044
Forsikringer		24.062	23.170
		212.416	-16.908
Omkostninger:			
Kontingent ABF m.v.		3.420	3.249
Kontorhold og telefon		254	1.051
Bestyrelsesmøder og generalforsamling		2.830	3.585
Renholdelse og vicevært		39.742	50.184
Elektricitet		26.961	13.518
Gebyrer & porto		4.135	3.445
Revision og regnskabsassistance		12.500	12.500
Administrationshonorar		35.000	41.720
Varmeregnskab samt serviceabonnement		0	5.361
Vurderingshonorar		0	8.000
Beboeraktiviteter		802	0
Øvrige administrationsomkostninger		992	0
		126.636	142.613
Vedligeholdelse:			
Have og gårdanlæg		648	0
Rep. dørtelefon		968	0
Murer 2006 - fak ej fremkommet		0	-28.761
Tryk erstatning VVS 2008		0	-60.485
Elektriker - El rep./El rep. bagtrappe		8.152	25.670
Blikkenslager - udskiftning af gulv afløb		20.600	42.674
Renovering - bad		0	18.720
Gårdlaug m.v.		41.432	39.090
Låsesmed, værktøj, nye låse hoveddører, nøgler og skilte		4.674	325
Varmeanlæg abonnement/eftersyn		16.613	20.798
Varmemåler og radiatorer, defekt ventil hovedmåler		13.048	13.153
Vejvedligeholdelse		0	47.383
Maler		0	2.539
		106.135	121.106
Udgifter i alt		923.812	749.658
Resultat før afskrivning		327.810	428.097
Afskrivning Lokalnet		13.141	13.141
Resultat før prioritetsafdrag		314.669	414.956
Betalte prioritetsafdrag	3	191.513	174.979
Årets resultat (likviditet)		123.156	239.977

Balance 31. december 2010

	Noter	31/12 2010	31/12 2009
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		64.615	77.756
- Afskrivning		-13.141	-13.141
		<u>51.474</u>	<u>64.615</u>
 Anlægsaktiver i alt		<u>9.939.529</u>	<u>9.952.670</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer		204	8.221
Mellemlægning, bestyrelsen		1.272	1.272
Varmeregnskab 07/08		1.285	1.285
Varmeregnskab 08/09		0	6.775
Varmeregnskab 09/10		2.394	30.623
Varmeregnskab 10/11		39.291	0
Forudbetalte omkostninger		15.680	14.287
Tilgodehavender i alt		<u>60.126</u>	<u>62.463</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>60.126</u>	<u>62.463</u>
 Aktiver i alt		<u>9.999.655</u>	<u>10.015.133</u>

Balance 31. december 2010

	Noter	31/12 2010	31/12 2009
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Primo		283.150	283.150
Ultimo		283.150	283.150
Tabs- og vindingskonto:			
Primo		671.457	256.501
Betalte prioritetsafdrag		191.513	174.979
Årets resultat efter prioritetsafdrag		123.156	239.977
		<u>986.126</u>	<u>671.457</u>
Egenkapital i alt	2	<u>1.269.276</u>	<u>954.607</u>
Hensættelser til vedligeholdelse		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Langfristet gæld:			
BRF Kredit 5,3625%		6.009.573	6.132.159
BRF Kredit 5,2125%		714.287	727.457
Nordea Kredit 2,7657%		1.607.755	1.663.512
(kursværdien af alle lån udgør kr. 8.590.283)	3	8.331.615	8.523.127
Næste års afdrag		-200.500	-185.000
Langfristet gæld i alt		<u>8.131.115</u>	<u>8.338.127</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		200.500	185.000
Nordea Bank 133 342		229.715	280.881
Forudbetalt boligafgift		0	11.198
Deposita		37.679	37.679
Forudbetalt leje		18.870	17.081
Mellemregning Administrator		0	16.612
Tilbageholdt salgssum		0	30.000
Kreditorer	4	12.500	43.947
Kortfristet gæld i alt		<u>499.264</u>	<u>622.398</u>
Gæld i alt		<u>8.730.379</u>	<u>9.060.526</u>
Passiver i alt		<u>9.999.655</u>	<u>10.015.133</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 2010 = for megen afholdt vedligeholdelse.....	0	-52.186
Renter 2010	0	0
Saldo	0	-52.186
Regulering for nye andelshavere/nedlagte erhverv	0	0
Hensættelser, 349 m2 á kr. 73	25.826	
Hensættelser, 349 m2 á kr. 67		23.732
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 4	106.135	
- indvendig vedligeholdelse	0	
Årets renovering	0	
	<u>106.135</u>	
Andel 349/1618 m2	-22.893	
Overført til § 18 b	-2.933	2.933
Saldo ultimo - bindingspligt	<u>0</u>	<u>-25.521</u>
Indbetaling for 2010		<u>0</u>

2. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2010 i h.t. lov om
andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b

	<u>31/12 2010</u>	<u>31/12 2009</u>
Ejendommens offentlige vurdering af 1/10 2010	25.500.000	26.000.000
Bogført værdi ifølge balance ultimo	-9.888.055	-9.888.055
Opskrivning	15.611.945	16.111.945
Prioritetsgæld - restgæld	8.331.615	8.523.127
Prioritetsgæld - kursværdi	-8.590.283	-8.761.315
Ejendomsopskrivning	15.353.277	15.873.757
Egenkapital, side 6	1.269.276	954.607
Maksimal beregnet egenkapital	16.622.553	16.828.364
Hensat reserve	-110.853	-2.221.364
Egenkapital til andelskroneberegning	<u>16.511.700</u>	<u>14.607.000</u>
Indskudt kapital	<u>283.150</u>	<u>283.150</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m2	<u>16.622.553</u>	<u>10.274</u>
	1.618	10.401
Bestyrelsens forslag til andelskrone pr. m2	<u>16.511.700</u>	<u>10.205</u>
	1.618	9.028
Generalforsamlingen beslutning		<u>10.205</u>

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	367.483	122.586	6.220.384	6.009.573
BRF Kredit 5%, opr. kr. 769.000	42.541	13.170	729.711	714.287
Nordea Kredit 4%, opr. kr. 2.000.000	54.483	55.757	1.640.188	1.607.755
	<u>464.507</u>	<u>191.513</u>	<u>8.590.283</u>	<u>8.331.615</u>

4. Kreditorer

Revisor 2010	<u>12.500</u>
	<u>12.500</u>