

**Andelsboligforeningen
Skydebanen**

Årsrapport for 2009

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 12. april 2010**



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009	7
Balance pr. 31. december 2009	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsregnskabet	11
Likviditetsbudget for 2010	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening :

Skydebanen
CVR nr. 13 30 22 43

Adresse :

Istedgade 55 - 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse :

Eva Madsen (Formand)
Denis Bowers
Joan Pierre
Charlotte Elling
Søren Quistgaard Larsen

Administrator :

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor :

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. 70 15 78 11

Arsregnskabet godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

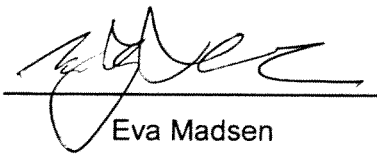
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2010

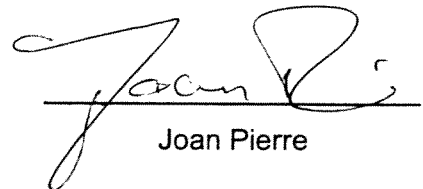
Bestyrelse



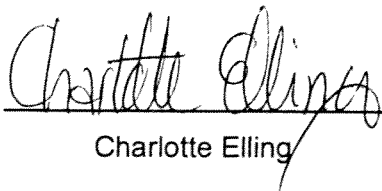
Eva Madsen
(Formand)



Denis Bowers



Joan Pierre



Charlotte Elling



Søren Quistgaard Larsen

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Skydebanen** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. 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 planlægger 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 årsregnskab, 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 og foreningens vedtægter.

København, den 15. marts 2010

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse B i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2009.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2009.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1989.

Balance

Aktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1989, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Omprioriteringsomkostninger	15 år	eller	6,67%
Installationer	5-15 år	eller	6,67-20%

Anvendt regnskabspraksis

-fortsat-

Den offentlige byfornyelse på såvel øst- som vestsiden afskrives for forbedringsdelen med 1% p.a. Vedligeholdelsesdelen afskrives i samme takt, som der afdrages på de tilsvarende indeksslån.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar. Ejendommen er i marts måned 2007 vurderet af Wiborg + Partnere.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2009, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2009.

Der er ikke foretaget kursregulering i årsregnskabet på prioritetsgælden.

Markedsværdierne af de finansielle kontrakter, renteswaps, medtages i balancen og noteoplyses. De årlige reguleringer af markedsværdierne posteres direkte på foreningens egenkapital. Det er hensigten og planlagt at beholde renteswapaftalerne indtil de aftalte udløbstidspunkter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2009

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		2009	2009	2008
	Boligafgifter	16.400.588	16.401.000	16.520.222
1	Lejeindtægter	1.553.475	1.515.000	1.520.597
2	Drift af vaskeriet	-137.468	-50.000	-79.127
3	Drift af Skydebanegade 1, st.	-39.029	-50.000	-49.987
4	Andre indtægter	0	0	15.400
		<u>17.777.566</u>	<u>17.816.000</u>	<u>17.927.105</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	1.717.364	1.717.000	1.640.272
	Elforbrug	502.001	510.000	509.725
	Vandforbrug, 33.310 m ³ (28.927 m ³)	1.415.205	1.270.000	1.263.001
	Renovation	756.978	560.000	545.637
5	Forsikringer og abonnemeter	520.195	485.000	479.381
6	Anden renholdelse	958.924	750.000	777.981
7	Viceværtomkostninger	1.475.263	1.200.000	1.204.923
8	Administration	1.176.595	1.100.000	1.165.987
9	Vedligeholdelse	1.316.164	2.100.000	1.405.892
	Postkasseanlæg incl. opsætning	642.352	1.000.000	293.447
	Sætningsskader	790.853	0	0
	HPFI-relæ	274.750	0	0
	Maling af facade- og kældervinduer	0	0	28.612
	Små gårde, incl. flagstænger	189.101	215.000	1.936.120
		<u>11.735.745</u>	<u>10.907.000</u>	<u>11.250.978</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	6.041.821	6.909.000	6.676.127
10	Afskrivninger	-4.522.016	-4.670.000	-4.667.016
	Resultat før renter	1.519.805	2.239.000	2.009.111
11	Renter, netto	-1.535.436	-3.711.000	2.816.919
	Resultat før skat	-15.631	-1.472.000	4.826.030
12	Skat af årets resultat	0	0	7.671
	Arets resultat	<u>-15.631</u>	<u>-1.472.000</u>	<u>4.833.701</u>

Balance pr. 31. december 2009

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
13	Købspris	37.509.518	37.612.123
14	Forbedringer	6.847.851	6.847.851
15	Installationer og inventar	2.282.578	2.968.071
16	Byfornyelse - østsiden	182.706.856	184.038.765
17	Byfornyelse - vestsiden	290.043.891	292.408.448
	Ejendommen i alt	<u>519.390.694</u>	<u>523.875.258</u>
	 <u>Finansielle anlægsaktiver</u>		
	Mellemregning altanregnskab	26.981.026	27.035.444
18	Obligationsbeholdning	123.564.558	126.381.886
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>150.545.584</u>	<u>153.417.330</u>
	 Anlægsaktiver i alt	<u>669.936.278</u>	<u>677.292.588</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
21	Usolgte andele	775.000	775.000
19	Tilgodehavender	1.779.955	1.488.200
	Forudbetalt omkostninger	220.195	39.268
	Grundejernes Investeringsfond	903.382	756.592
20	Likvide midler	12.418.620	15.646.868
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.097.152</u>	<u>18.705.928</u>
	 Aktiver i alt	<u>686.033.430</u>	<u>695.998.516</u>

Balance pr. 31. december 2009

Note	<u>Passiver</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>Egenkapital</u>		
21	Andelskapital	15.626.215	15.626.215
22	Reserver i alt	-30.289.596	-34.936.902
	Egenkapital i alt	-14.663.381	-19.310.687
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
	Hensættelse til kommende vedligeholdelse	24.000.000	24.000.000
		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	522.788.376	531.562.316
	Nykredit, andelsboligkredit	133.849.020	134.890.813
29	Markedsværdi af swap-aftaler	9.909.223	14.572.160
	Forudbetalt leje og deposita	3.785.490	3.739.193
		<u>670.332.109</u>	<u>684.764.482</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Selskabsskat 2009	0	0
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	1.356.901	0
24	Varmeregnskab	177.934	462.200
25	Internetregnskab	217.840	168.490
26	Antenneregnskab	6.291	22.339
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	322.962	318.883
28	Skyldige omkostninger	4.282.774	5.572.809
		<u>6.364.702</u>	<u>6.544.721</u>
	Gældsforpligtelser i alt	676.696.811	691.309.203
	Passiver i alt	686.033.430	695.998.516
29	Sikkerhedsstillelse		
30	Eventualforpligtelse		

Andelskronen pr. 31. december 2009

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	519.055.920
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom, marts 2007	895.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	1.097.000.000

Reserver jf. regnskabet		-30.289.596
-------------------------	--	-------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	1.097.000.000	
+ Kursværdien af indeksslånene (offentlig byfornyelse)	383.650.175	
Hensættelse 10% af offentlig vurdering	-109.700.000	
Bogført værdi	<u>-519.055.920</u>	851.894.255

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi af prioritetsgæld	522.788.376	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-591.470.108</u>	<u>-68.681.732</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele		<u><u>752.922.927</u></u>
--	--	---------------------------

Andelshavere antal m ²		<u>29.778,93</u>
-----------------------------------	--	------------------

Princip C

Merværdi pr. m ²		25.284
Med tillæg af oprindeligt indskud		<u>500</u>
Andelskrone pr. 31. december 2009 (sidste år 27.479)		<u><u>25.784</u></u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u><u>25.784</u></u>
---	--	----------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2009	kr.	25.784
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	27.479
Værdi pr. 31. december 2007	kr.	29.877
Værdi pr. 31. december 2006	kr.	29.722

Noter til årsregnskabet

		Budget	
	<u>2009</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
1. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	620.809	617.000	616.536
Lejeindtægter, erhvervslejemål	938.074	917.000	915.254
Lejeindtægter, kældre	20.313	18.000	18.313
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-37.820	-37.000	-35.929
Gevinst ved fraflyttere mv.	12.099	0	6.423
	<u>1.553.475</u>	<u>1.515.000</u>	<u>1.520.597</u>
2. <u>Drift af vaskeriet</u>			
Vaskeriindtægter	253.539	240.000	292.160
El- og varmemeforbrug	-144.795	-140.000	-157.170
Sæbe/vaskekort	-108.272	-110.000	-146.955
Reparationer	-53.608	-40.000	-67.162
	<u>-53.136</u>	<u>-50.000</u>	<u>-79.127</u>
Omkodning vaskekort	-84.332	0	0
	<u>-137.468</u>	<u>-50.000</u>	<u>-79.127</u>
3. <u>Drift af Skydebanegade 1, st.</u>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	55.000		32.400
Reklameplads	10.800		10.800
Istandsættelser	-76.250		0
Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	-28.579		-93.187
	<u>-39.029</u>	<u>-50.000</u>	<u>-49.987</u>
4. <u>Andre indtægter</u>			
Indskud netværk og porttelefon	0	0	15.400
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.400</u>
5. <u>Forsikringer og abonnemeter</u>			
Ejendomsforsikring	398.243	390.000	387.003
Arbejdsskade	16.558	17.000	17.379
Løsøre	3.102	5.000	4.600
Glasforsikring	-1.680	-2.000	-1.680
Falck	75.650	50.000	46.240
Abonnemeter	28.322	25.000	25.839
	<u>520.195</u>	<u>485.000</u>	<u>479.381</u>

Noter til årsregnskabet

	Budget		
	<u>2009</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
6. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask og vinduespolering	469.280	500.000	494.189
Hovedrengøring	106.500	0	0
Fællesgårdlaug, øst og vest	214.966	200.000	214.966
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	168.178	50.000	68.826
	<u>958.924</u>	<u>750.000</u>	<u>777.981</u>
7. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Lønninger og feriepenge	1.341.319	1.064.000	1.045.222
Viceværtservice	10.000	0	37.031
Pensioner	62.923	0	0
Lønrefusion	-14.400	-14.000	-14.400
ATP m.v.	21.055	20.000	18.328
Lønsumsafgift	60.537	55.000	51.370
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	25.589	30.000	24.978
Annoncering	0	5.000	5.063
Feriepengeregulering	-31.760	40.000	37.331
	<u>1.475.263</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.204.923</u>
8. <u>Administration</u>			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	56.995	30.000	30.771
Fællesarrangementer/beboerfester	127.927	65.000	156.452
Kursus	12.240	42.000	42.500
Kontorhold	14.367	25.000	25.379
Porto og gebyrer	116.643	91.000	113.656
Telefonhold	56.107	30.000	32.162
Revision og regnskab, incl. trykning	70.000	67.000	67.000
Administrationshonorar	429.675	430.000	417.150
Advokathonorar, erhvervslejer	3.000	0	0
Bestyrelseshonorar	146.833	150.000	101.195
Varmeregnskab	142.808	170.000	179.722
	<u>1.176.595</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.165.987</u>

Noter til årsregnskabet

	Budget		
	2009	2009	2008
9. Vedligeholdelse			
Murer, vådrumsarbejde	120.218		18.505
Maler	32.576		6.031
Tømrer og snedker	122.617		245.207
Elektriker	222.955		120.737
VVS-sanitet	114.848		112.260
VVS-varmeinstallationer	89.142		21.001
Udsyring af varmecentral	73.500		0
Reparation af porttelefonanlæg	2.304		1.081
Låsesmed	54.071		24.110
Glarmester	1.586		8.226
Ventilationsanlæg	60.305		62.057
Afrensning af graffiti	38.656		62.006
Skadedyrsbekæmpelse, incl. møl	363.500		91.680
Reparation af mobilslug	110.719		565.541
Teknikerhonorar	18.494	100.000	1.000
Teknikerhonorar udgiftsført tidligere år ovf. til altan	-150.000		0
Røgmeldere og brandslukkere	0		66.450
Rydning af gangarealer på loftsrum incl. bortkørsel	40.673		0
Budgetteret vedligeholdelse		2.000.000	
	<u>1.316.164</u>	<u>2.100.000</u>	<u>1.405.892</u>
10. Afskrivninger			
Omprioritering	102.605	103.000	102.605
Installationer	722.945	520.000	519.764
Byfornyelse/Øst	1.331.909	1.723.000	1.641.075
Byfornyelse/Vest	2.364.557	2.324.000	2.403.572
	<u>4.522.016</u>	<u>4.670.000</u>	<u>4.667.016</u>

Noter til årsregnskabet

	Budget		
	2009	2009	2008
11. <u>Renter, netto</u>			
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	3.453.894	3.445.000	3.445.433
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.476.378	1.473.000	1.473.468
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.690.113	1.688.000	1.688.238
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.175.920	1.175.000	1.174.624
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	2.298.647	2.297.000	2.297.348
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.400.336	1.400.000	1.399.566
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	311.674	312.000	322.171
Renteudgifter Nyk 5,7504%, kontant	833.183	833.000	855.048
Renteudgifter Nyk 5,7724%, kontant	1.069.307	1.069.000	1.099.835
Renteudgifter Nyk 4,6048, kontant	1.679.133	1.679.000	1.735.684
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	1.296.994	1.400.000	1.383.619
Renteudgifter Nyk 4,6316%, kontant	2.744.595	2.745.000	2.844.891
Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	1.003.446	1.197.000	1.340.676
Renteudgifter Nyk 6,7292%, kontant	1.983.387	1.540.000	0
Swap-aftale renteudgift	1.360.758	-1.100.000	-1.103.432
Indeksregulering	9.420.467	9.125.000	9.127.436
Renteudgifter kassekredit	91.740	0	123.898
Renteudgifter banklån	5.572.893	7.650.000	7.618.064
	<u>38.862.865</u>	<u>37.928.000</u>	<u>36.826.567</u>
Ydelsesstøtte fra det offentlige	27.327.789	27.077.000	27.271.249
Renteindtægter, driftskonto	117.034	600.000	223.379
Renteindtægter, aftalekonti	195.508	0	571.110
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	11.886	0	13.693
Renteindtægter, andelshavere	1.983.387	1.540.000	0
Kursregulering obligationer	2.568.705	0	6.239.366
Renteindtægter, obligationer	5.123.120	5.000.000	5.324.689
	<u>1.535.436</u>	<u>3.711.000</u>	<u>-2.816.919</u>

Noter til årsregnskabet

12. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skat.

	2009	2008
13. <u>Købspris</u>		
Købspris jf. skøde	35.000.000	35.000.000
Købsomkostninger	2.201.698	2.201.698
Omprioriteringsomkostninger	1.539.080	1.539.080
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-1.128.655	-1.026.050
- afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-102.605	-102.605
	37.509.518	37.612.123

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 1.097.000.000)

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
14. <u>Forbedringer</u>				
Renovering af gade	3.983.305	0	0	3.983.305
Renovering af stiegader	2.634.546	0	0	2.634.546
Badeværelse	230.000	0	0	230.000
	6.847.851	0	0	6.847.851

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
15. <u>Installationer og inventar</u>				
Mobilsug/Vest	3.591.358	3.212.388	359.136	19.834
380 volt stik	1.490.121	1.291.433	99.341	99.347
Vaskemaskiner	378.620	189.310	37.862	151.448
Tørretumblere	143.050	14.305	14.305	114.440
Fejemaskine	40.895	8.178	4.089	28.628
Doprime varmemålere	547.308	0	54.731	492.577
Udskiftning dørtелефoner	1.484.496	0	148.450	1.336.046
Printer mv.	50.320	5.031	5.031	40.258
	7.726.168	4.720.645	722.945	2.282.578

Noter til årsregnskabet

16. <u>Byfornyelse - østsiden</u>	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
Vedligeholdelsesdelen	143.118.963	16.976.150	666.491	125.476.322
Forbedringsdelen	66.541.848	8.645.896	665.418	57.230.534
	<u>209.660.811</u>	<u>25.622.046</u>	<u>1.331.909</u>	<u>182.706.856</u>

17. <u>Byfornyelse - vestsiden</u>	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
Vedligeholdelsesdelen	218.222.500	21.009.821	1.306.827	195.905.852
Forbedringsdelen	105.773.005	10.577.236	1.057.730	94.138.039
	<u>323.995.505</u>	<u>31.587.057</u>	<u>2.364.557</u>	<u>290.043.891</u>

18. Obligationsbeholdning

Købt nom. kr. 126.039.983,52 4% Nykredit 02D 2028 obligationer.

Kursværdi pr. 31. december 2009 udgør kr. 123.564.558,24.

19. Tilgodehavender

	2009	2008
Tilgodehavende leje, indskud mv.	369.173	134.154
Obligationsrenter 4.kvt.09	1.260.400	1.314.260
Udlæg Gårdlauget Vest og Øst	0	21.157
Forsikringsager	150.382	18.629
	<u>1.779.955</u>	<u>1.488.200</u>

Noter til årsregnskabet

20.	<u>Likvide midler</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
	Kassebeholdning, gårdene		20.232	45.700
	Kassebeholdning, bestyrelse		1.847	190
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto		0	880.580
	Arbejdernes Landsbank, Øst voldgift		0	103.821
	Arbejdernes Landsbank, depositakonto		0	76.749
	Nykredit, andelsboligkredit		7.447.914	2.105.407
	Nykredit, deponeringskonto		5.044.157	11.271.110
	Nykredit, netkonto		32.142	0
	Nykredit, terminkonto		-221.406	1.122.036
	Giro		93.734	41.275
			<u>12.418.620</u>	<u>15.646.868</u>
21.	<u>Andelskapital</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2009</u>
	Fuldt indskud:			<u>2008</u>
	Saldo primo	29.693,93	500	14.846.965
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250
	Tilbagekøb	0	500	0
	Solgt i årets løb	0,00	500	0
	Usolgte andele	1.550,00	500	775.000
		<u>31.328,93</u>		<u>15.626.215</u>
				<u>15.626.215</u>
22.	<u>Reserver</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
	Overtaget udvendig vedligeholdelse ved køb		1.316.030	1.316.030
	Merværdi ved salg af lejligheder		3.412.569	3.412.569
	Markedsværdi af swap-aftaler		-9.909.223	-14.572.160
	Tidligere års resultat		-25.093.341	-29.927.042
	Dette års resultat		-15.631	4.833.701
			<u>-30.289.596</u>	<u>-34.936.902</u>

Noter til årsregnskabet

23. <u>Prioritetsgæld</u>	Restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Afdrag
Nyk 2,5, indeks	85.290.584	103.431.249	109.119.967	3.167.564
Nyk 2,5, indeks	41.303.162	47.125.237	49.717.125	1.498.443
Nyk 2,5, indeks	47.173.929	53.175.969	56.100.647	1.716.701
Nyk 2,5, indeks	35.853.461	38.729.407	40.859.525	1.265.677
Nyk 2,5, indeks	68.450.632	74.700.312	78.808.829	2.481.159
Nyk 2,5, indeks	43.426.485	46.487.281	49.044.082	1.552.495
Nyk 5,7504%, kontant 2032	13.413.435	14.220.185	14.220.185	394.007
Nyk 5,7724%, kontant 2032	17.112.978	18.125.629	18.125.629	548.076
Nyk var.obl.lån 2010	23.940.470	23.940.470	23.454.478	560.695
Nyk 4,6048%, kontant 2028	33.267.303	34.815.287	34.125.945	1.263.644
Nyk 4,6048%, kontant 2028	6.174.941	6.462.272	6.334.319	234.552
Nyk 4,6316%, kontant 2028	53.949.261	56.436.115	55.318.680	2.228.534
Nyk 4,6048%, kontant 2028	25.696.303	26.891.998	26.359.536	976.063
Nyk 6,7292%, kontant 2041	27.735.432	29.881.161	29.881.161	306.797
	<u>522.788.376</u>	<u>574.422.572</u>	<u>591.470.108</u>	<u>18.194.407</u>
24. <u>Varmeregnskab</u>			2009	2008
Varme indbetalt aconto			2.422.756	2.420.377
Køb af varme			-2.244.822	-1.958.177
Afregning varme tidligere år			0	0
			<u>177.934</u>	<u>462.200</u>
25. <u>Internetregnskab</u>				
Primo saldo			168.490	115.738
Opkrævet netbidrag			265.479	286.841
Betalte driftsudgifter			-216.129	-234.089
			<u>217.840</u>	<u>168.490</u>
26. <u>Antenneregnskab</u>				
Primo saldo			22.339	24.229
Opkrævet aconto antennebidrag			255.027	255.800
Betalt til You See kabel tv			-271.075	-257.690
			<u>6.291</u>	<u>22.339</u>

Noter til årsregnskabet

27. <u>Mellemregning altanregnskab</u>		2009
Afholdte omkostninger		4.392.004
Finansieringsomkostninger		463.638
Renteindtægter, aftaleindskud		-857.595
Renteudgifter, prioritetsgæld		2.369.290
		<u>6.367.337</u>
Indestående Nykredit, aftalekonto	20.615.194	
Betalingskonto, Nykredit	-1.505	20.613.689
		<u>26.981.026</u>

28. <u>Skyldige omkostninger</u>	2009	2008
AP Statsautoriserede Revisorer	70.000	67.000
Mellemregning administrator	85.582	68.329
Forudbetalt leje og indskud	1.374.588	3.927.376
Mellemregning tidligere beboere	42.628	42.628
Mellemregning flytning af radiatorer	17.144	0
Københavns Energi	423.064	158.879
Regulering dagrenovation 2009	202.600	0
Diverse regninger	1.822.456	1.118.300
Skyldig A-skat mv.	74.007	48.142
Lønsumsafgift	14.816	14.490
Skyldige feriepenge	155.889	127.665
	<u>4.282.774</u>	<u>5.572.809</u>

29. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 til sikkerhed for kautioner til Arbejdernes Landsbank for andelshavernes lån til indskud samt til sikkerhed for foreningens øvrige mellemværende med Arbejdernes Landsbank. Foreningens samlede kautionsforpligtelser er ikke opgjort på statustidspunktet.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Obligationsbeholdning er deponeret til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Noter til årsregnskabet

30. Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for kælderlejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035.

Tilpasningslånet er byttet til et fastrente lån på 4,95%.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens andelsboliglån i Nykredit Bank, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026.

Tilpasningslånet er byttet til en fast rente på 4,54%.

Markedsværdien pr. 31. december 2009 udgør en negativ værdi på kr. -9.909.223.

Drifts- og likviditetsbudget for år 2010

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2009	2009	2010
Boligafgift	16.401.000	16.400.588	16.733.000
Stigning pr. 1. juni 2010 med 0%	0	0	0
Lejeindtægter	1.515.000	1.553.475	1.570.000
Drift af vaskeriet	-50.000	-137.468	-50.000
Drift af Skydebanegade 1, st.	-50.000	-39.029	-41.000
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	17.816.000	17.777.566	18.212.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.717.000	1.717.364	1.838.000
El-forbrug	510.000	502.001	520.000
Vandforbrug	1.270.000	1.415.205	1.400.000
Renovation	560.000	756.978	802.000
Forsikringer og abonnementer	485.000	520.195	574.000
Anden renholdelse	550.000	743.958	910.000
Viceværtomkostninger	1.200.000	1.475.263	982.000
Fælles gårdlaug	200.000	214.966	215.000
Administration	950.000	1.029.762	1.013.000
Bestyrelsehonorerar	150.000	146.833	150.000
Vedligeholdelse	2.000.000	1.297.670	1.500.000
Diverse projekter	0	0	1.230.000
Postkasseanlæg incl. opsætning	1.000.000	642.352	0
Sætningskader	0	790.853	0
HPFI-relæ	0	274.750	0
Små gårde	215.000	189.101	0
Teknikerhonorerar	100.000	18.494	0
Afskrivninger	4.670.000	4.522.016	4.670.000
	15.577.000	16.257.761	15.804.000
Renteudgifter, prioritetslån	22.253.000	22.417.007	22.012.000
Renteudgifter, swap-aftale	-1.100.000	1.360.758	3.400.000
Renteudgifter, andelsboligkredit	7.650.000	5.664.633	4.084.000
Indeksregulering	9.125.000	9.420.467	9.419.000
Kursregulering obligationer	0	-2.568.705	0
Offentlig byfornyelse, tilskud	-27.077.000	-27.327.789	-27.320.000
Anslået renteindtægt, andelshavere	-1.540.000	-1.983.387	-1.866.000
Renteindtægter, obligationer	-5.000.000	-5.123.120	-5.000.000
Renteindtægter, diverse	-600.000	-324.428	-175.000
Udgifter i alt	19.288.000	17.793.197	20.358.000
Arets resultat	-1.472.000	-15.631	-2.146.000

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for år 2010

	Budget	Resultat	Budget
	2009	2009	2010
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat	-1.472.000	-15.631	-2.146.000
Afskrivninger jf. ovenfor	4.670.000	4.522.016	4.670.000
Kurstab obligationer	0	-2.568.705	0
Indeksregulering	<u>9.125.000</u>	<u>9.420.467</u>	<u>9.419.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	12.323.000	11.358.147	11.943.000
 Andre ind- og udbetalinger			
Altaner	-26.300.000	54.418	0
Nyt dørtelefonanlæg	0	-37.453	0
Nye dørpartier	-2.000.000	0	0
Maling af vinduer	-1.800.000	0	0
Istandsættelse beboerlokale	-280.000	0	0
Afdrag på andelsboligkredit	0	-1.041.793	0
Udtrækning af obligationer	4.500.000	5.386.032	4.500.000
Afdrag prioritetsgæld	-17.775.000	-18.194.407	-18.159.000
Depositum	<u>0</u>	<u>46.297</u>	<u>0</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-31.332.000	-2.428.759	-1.716.000
Arbejdskapital primo	<u>11.386.000</u>	<u>11.386.209</u>	<u>8.957.000</u>
 Arbejdskapital ultimo	<u><u>-19.946.000</u></u>	<u><u>8.957.450</u></u>	<u><u>7.241.000</u></u>
 Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver ekskl. usolgte andele		15.322.152	
Kortfristet gæld		<u>-6.364.702</u>	
		<u><u>8.957.450</u></u>	