

**Andelsboligforeningen
Skydebanen**

Årsrapport for 2011

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 23. april 2012

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	9
Andelskroneberegning	11
Noter til årsregnskabet	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2012	25

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
Allan Hørup Christensen
Agner Storm
Rikke Fregerslev Ludwigsen

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

Årsregnskabet godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2012

Bestyrelse

Eva Madsen
(Formand)

Denis Bowers

Allan Hørup Christensen

Agner Storm

Rikke Fregerslev Ludwigsen

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 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden 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 et 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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 19. marts 2012
AP | Statsautoriserede Revisorer

Kurt Christensen
Statsautoriseret revisor

Carsten Ingemann Johansen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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 2011.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

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%

Den offentlige byfornyelse på såvel øst- som vestsiden afskrives for forbedringsdelen med 1% p.a.

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.

Passiver:

Egenkapital

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 16 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det
den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne
andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsent-
lige værdireguleringer.

Nøgletal:

De i note 32 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægstiver og omsæt-}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

ningsaktiver

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2011

Ikke revideret

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Boligafgifter	17.540.673	17.218.887	16.716.419
2	Lejeindtægter	1.733.354	1.700.704	1.674.062
3	Drift af vaskeriet	135.584	8.000	84.026
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	-24.343	10.800	-123.025
		<u>19.385.268</u>	<u>18.938.391</u>	<u>18.351.482</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	1.966.210	1.966.210	1.837.578
	Elforbrug	412.291	500.000	442.167
	Vandforbrug	1.183.314	1.450.000	1.481.758
	Renovation og renholdelse fortorv	946.268	952.108	749.526
5	Forsikringer og abonnementer	557.723	599.000	516.681
6	Anden renholdelse	951.262	983.000	918.717
7	Viceværtomkostninger	749.662	991.600	928.472
8	Foreningsomkostninger	1.246.443	1.434.190	1.334.621
9	Vedligeholdelse	1.385.784	1.725.000	1.162.912
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	38.400	38.766	37.820
	Udskiftning af altandøre	0	0	362.363
	Postkasseanlæg incl. opsætning	0	0	9.990
	Metroarbejder	89.375	85.400	0
	Malerbehandling vinduer	1.162.830	1.410.000	314.613
	Små gårde	58.208	120.000	83.533
		<u>10.747.770</u>	<u>12.255.274</u>	<u>10.180.751</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	8.637.498	6.683.117	8.170.731
10	Afskrivninger	-2.094.376	-2.095.000	-2.209.402
	Resultat før renter	6.543.122	4.588.117	5.961.329
11	Finansielle indtægter	8.351.594	4.600.000	7.592.343
12	Finansielle udgifter	-11.671.068	-11.555.752	-11.918.706
	Resultat før skat	3.223.648	-2.367.635	1.634.966
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u><u>3.223.648</u></u>	<u><u>-2.367.635</u></u>	<u><u>1.634.966</u></u>

Resultatoppgørelse for 1. januar - 31. december 2011

Ikke revideret

	Budget		
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejend	0	0	109.000.000
Betalte prioritetsafdrag	6.716.803	6.311.364	6.359.023
Udtrækning af obligationer	-844.621	-4.500.000	-10.843.481
Overført restandel af årets resultat	<u>-2.648.534</u>	<u>-4.178.999</u>	<u>-102.880.576</u>
Disponeret i alt	<u>3.223.648</u>	<u>-2.367.635</u>	<u>1.634.966</u>

Balance pr. 31. december 2011

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Købspris	37.304.308	37.406.913
15	Forbedringer	6.847.851	6.847.851
16	Installationer og inventar	1.671.862	1.898.929
17	Byfornyelse - vestsiden	<u>147.806.197</u>	<u>149.529.345</u>
	Ejendommen i alt	<u>193.630.218</u>	<u>195.683.038</u>
	 <u>Finansielle anlægsaktiver</u>		
28	Mellemregning altanregnskab	28.287.271	30.442.599
18	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	<u>118.128.076</u>	<u>115.354.321</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>146.415.347</u>	<u>145.796.920</u>
	 Anlægsaktiver i alt	<u>340.045.565</u>	<u>341.479.958</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
19	Tilgodehavender	1.791.595	1.444.245
27	Antenneregnskab	210.260	32.548
	Forudbetalt omkostninger	176.746	222.250
	Grundejernes Investeringsfond	1.227.439	1.058.937
20	Likvide midler	<u>10.693.754</u>	<u>19.615.004</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.099.794</u>	<u>22.372.984</u>
	 Aktiver i alt	<u>354.145.359</u>	<u>363.852.942</u>

Balance pr. 31. december 2011

Note	<u>Passiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>Egenkapital</u>		
21	Andelskapital	14.865.215	14.851.215
22	Hensættelse til kommende vedligeholdelse	133.000.000	133.000.000
	Vedligeholdelsesfond til altaner	48.760	3.700
23	Reserver i alt	<u>-170.369.707</u>	<u>-144.445.237</u>
		<u>-37.320.947</u>	<u>-11.441.537</u>
	Egenkapital i alt	<u>-22.455.732</u>	<u>3.409.678</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
24	Prioritetsgæld	161.422.031	167.633.394
24	Prioritetsgæld altanlån	27.778.562	30.210.226
18	Nykredit, andelsboligkredit (IS-sikring)	132.827.957	132.827.957
31	Markedsværdi af swap-aftaler	45.833.948	16.699.830
	Forudbetalt leje og deposita	<u>3.889.947</u>	<u>3.827.227</u>
		<u>371.752.445</u>	<u>351.198.634</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
25	Varmeregnskab	359.522	83.828
26	Internetregnskab	358.362	131.389
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	356.907	357.344
29	Skyldige omkostninger	<u>3.773.855</u>	<u>8.672.069</u>
		<u>4.848.646</u>	<u>9.244.630</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>376.601.091</u>	<u>360.443.264</u>
	Passiver i alt	<u>354.145.359</u>	<u>363.852.942</u>
1	Andelskroneberegning		
30	Sikkerhedsstillelse		
31	Eventualforpligtelse		
32	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

Note 1. **Andelskroneberegning pr. 31. december 2011**

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	193.380.617
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	1.090.000.000

Reserver jf. regnskabet	-37.320.947
Hensættelser tilbageført	-133.048.760

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	1.090.000.000	
Bogført værdi	<u>-193.380.617</u>	896.619.383

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi af prioritetsgæld	189.200.593	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-197.090.746</u>	<u>-7.890.153</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele

718.359.523

Andelshavere antal m ²	<u>29.806,93</u>
-----------------------------------	------------------

Princip C

Merværdi pr. m ²	24.100
Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>500</u>
Andelskrone pr. 31. december 2011 (sidste år 25.452)	<u><u>24.600</u></u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>24.600</u></u>
---	----------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2011	kr.	24.600
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	25.452
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	25.784
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	27.479
Værdi pr. 31. december 2007	kr.	29.877

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		Budget		
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	
2.	<u>Lejeindtægter</u>			
	Lejeindtægter, boliger	639.613	635.413	632.576
	Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.057.712	1.044.578	1.006.994
	Lejeindtægter, kældre	25.913	20.713	21.313
	Gevinst ved fraflyttere mv.	10.116	0	13.179
		<u>1.733.354</u>	<u>1.700.704</u>	<u>1.674.062</u>
3.	<u>Drift af vaskeriet</u>			
	Vaskeriindtægter	550.597	450.000	477.253
	El- og varmemeforbrug	-162.996	-200.000	-154.045
	Sæbe/vaskekort	-172.682	-160.000	-158.744
	Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-26.864	-27.000	-26.784
	Reparationer	-52.471	-55.000	-49.925
		135.584	8.000	87.755
	Omkodning vaskekort	0	0	-3.729
		<u>135.584</u>	<u>8.000</u>	<u>84.026</u>
4.	<u>Drift af Skydebanegade 1, st.</u>			
	Lejeindtægter v/beboerlokale	51.900	0	33.900
	Reklameplads	10.800	10.800	9.900
	Istandsættelser	0	0	-98.605
	Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	-87.043	0	-68.220
		<u>-24.343</u>	<u>10.800</u>	<u>-123.025</u>
5.	<u>Forsikringer og abonnemeter</u>			
	Ejendomsforsikring	427.750	427.000	393.145
	Arbejdsskade	7.157	11.000	8.895
	Erhvervsforsikring	10.879	11.000	10.624
	Glasforsikring	-1.680	-2.000	-1.680
	Falck	82.815	83.000	81.173
	Abonnemeter	30.802	69.000	24.524
		<u>557.723</u>	<u>599.000</u>	<u>516.681</u>

Noter til årsregnskabet

		ikke revideret	
		Budget	
	2011	2011	2010
6. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask og vinduespolering	505.596	508.000	505.596
Skaktrengøring	35.190	0	0
Snerydning	34.910	80.000	78.238
Fællesgårdlaug, øst og vest	258.262	280.000	214.966
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	117.304	115.000	119.917
	<u>951.262</u>	<u>983.000</u>	<u>918.717</u>
7. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Lønninger og feriepenge	786.111	959.000	938.290
Viceværtservice	143.404	0	0
Lønrefusion	-67.795	-14.400	-30.802
ATP m.v.	11.305	10.000	15.798
Lønsumsafgift	-134.105	0	0
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	24.422	27.000	13.315
Annoncering	0	0	6.511
Feriepengeregulering	-13.680	10.000	-14.640
	<u>749.662</u>	<u>991.600</u>	<u>928.472</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret	
		Budget	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
8. Foreningsomkostninger			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmød	23.245	40.000	43.799
Repræsentation, gaver og blomster	3.288	4.000	0
Fællesarrangementer/beboerfester	128.926	220.000	167.276
Kursus	0	12.000	0
Kontorhold	16.843	35.000	20.661
Porto og gebyrer	53.655	53.000	50.440
Porto og kopier, administrator	64.596	80.000	74.138
Telefonhold	18.200	25.000	21.658
Revision og regnskab, incl. trykning	78.000	78.000	75.750
Ekstern rådgivning	17.000	0	20.000
Administrationshonorar	533.618	533.618	442.800
Administrator anden assistance	0	0	2.000
Advokathonorarer og retsafgift	5.500	50.000	98.231
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000	150.000
Valuar, markedsværdivurderinger	0	0	19.776
Varmeregnskab	153.572	153.572	148.092
	<u>1.246.443</u>	<u>1.434.190</u>	<u>1.334.621</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret	
		Budget	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
9. Vedligeholdelse			
Murer	0		31.219
Facadegennemgang	17.675	100.000	0
Tømrer og snedker	130.787	100.000	10.447
Elektriker	77.552		93.402
VVS-sanitet	124.252		184.738
VVS-varmeinstallationer	109.751		78.908
Reparation af porttelefonanlæg	3.714		6.556
Låsesmed	72.874		89.430
Glarmester	6.076		13.300
Ventilationsanlæg	75.829	200.000	78.929
Afrensning af graffiti	25.050	25.000	24.300
Skadedyrsbekæmpelse, incl. væggelus	295.438	100.000	163.331
Opsætning duesikring	0		240.969
Reparation af mobilslug	112.145	150.000	44.271
Tag og tagrender	179.764	100.000	26.432
Teknikerhonorar	16.600		8.406
Vejvedligeholdelse	31.926		0
Kloakarbejde	26.242		68.274
Rydning af gangarealer på loftsrum incl. bortkørsel	80.109	50.000	0
Grønt udvalg	0	100.000	0
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>1.385.784</u>	<u>1.725.000</u>	<u>1.162.912</u>
10. Afskrivninger			
Omprioritering	102.605	103.000	102.605
Installationer	268.623	269.000	383.649
Byfornyelse/Vest og Øst	<u>1.723.148</u>	<u>1.723.000</u>	<u>1.723.148</u>
	<u>2.094.376</u>	<u>2.095.000</u>	<u>2.209.402</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	<u>2011</u>	Budget <u>2011</u>	<u>2010</u>
11. <u>Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter, driftskonto	174.877	100.000	94.116
Renteindtægter, aftalekonti	0	0	9.866
Renteindtægter, SKAT lønsum	32.745	0	0
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	17.023	0	14.611
Kursregulering obligationer	3.618.375	0	2.633.244
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	<u>4.508.574</u>	<u>4.500.000</u>	<u>4.840.506</u>
	<u><u>8.351.594</u></u>	<u><u>4.600.000</u></u>	<u><u>7.592.343</u></u>
12. <u>Finansielle udgifter</u>			
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	289.182	289.182	300.685
Renteudgifter Nyk 5,7504%, kontant	785.522	785.522	810.033
Renteudgifter Nyk 5,7724%, kontant	1.002.743	1.002.743	1.036.979
Renteudgifter Nyk 4,6048, kontant	1.557.957	1.557.957	1.619.932
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	1.203.396	1.203.396	1.251.266
Renteudgifter Nyk 4,6316%, kontant	<u>2.529.599</u>	<u>2.529.599</u>	<u>2.639.571</u>
Rentestøttede i alt	7.368.399	7.368.399	7.658.466
Ydelsesstøtte fra det offentlige	<u>-3.946.549</u>	<u>-4.388.124</u>	<u>-4.053.783</u>
	3.421.850	2.980.275	3.604.683
Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	535.477	535.477	516.181
Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant	1.491.036	1.491.036	1.113.417
Renteudgifter Nyk 6,7292%, kontant	0	0	494.329
Renteindtægter, andelshavere	-1.491.036	-1.491.036	-1.607.746
Swap-aftale renteudgift	4.601.143	4.910.000	4.729.303
Renteudgifter kassekredit	65.516	130.000	131.329
Renteudgifter banklån (IS-sikring)	<u>3.047.082</u>	<u>3.000.000</u>	<u>2.937.210</u>
	<u><u>11.671.068</u></u>	<u><u>11.555.752</u></u>	<u><u>11.918.706</u></u>

Noter til årsregnskabet

13. 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.

	2011	2010
14. <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	-1.333.865	-1.231.260
- afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-102.605	-102.605
	37.304.308	37.406.913

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011 kr. 1.090.000.000)

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
15. <u>Forbedringer</u>				
Renovering af gade	3.983.305	0	0	3.983.305
Renovering af stikgader	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
16. <u>Installationer og inventar</u>				
Vaskemaskiner	378.620	265.034	37.862	75.724
Tørretumblere	143.050	42.915	14.305	85.830
Strygerulle	41.556	0	4.155	37.401
Fejemaskine	40.895	16.356	4.089	20.450
Doprime varmemålere	547.308	109.462	54.731	383.115
Udskiftning dørtелефoner	1.484.496	296.900	148.450	1.039.146
Printer mv.	50.320	15.093	5.031	30.196
	2.686.245	745.760	268.623	1.671.862

Noter til årsregnskabet

	<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
17. <u>Byfornyelse - forbedringsdele</u>	sessum	skrivning	skrivning	ultimo
Forbedringsdelen - østsiden	66.541.848	9.976.732	665.418	55.899.698
Forbedringsdelen - vestsiden	<u>105.773.005</u>	<u>12.808.776</u>	<u>1.057.730</u>	<u>91.906.499</u>
	<u><u>172.314.853</u></u>	<u><u>22.785.508</u></u>	<u><u>1.723.148</u></u>	<u><u>147.806.197</u></u>

18. Obligationsbeholdning

Nom. kr. 114.451.881,56 4% Nykredit 02D 2028 obligationer.

Udtrukket i året kr. 10.744.621 samt genkøb nom. 10.000.000

Kursværdi pr. 31. december 2011 udgør kr. 118.128.075,99.

IS-sikring via Nykredit Bank

Som følge af foreningens lån nr. 1-2 og 4-7 er byfornyelseslån med rentestøtte, kan disse lån ikke omlægges til afdragsfrie lån uden at rentestøtten derved mistes.

I 2006 i samarbejde med Nykredit og godkendelse på generalforsamlingen blev der optaget en afdragsfri andelsboligkredit i Nykredit Bank på kr. 132.827.957.

For beløbet blev købt obligationer i samme serie som ovennævnte lån, således at foreningen får samme renteindtægt som betales på prioritetslåne. Foreningen købte en obligationsbeholdning på nominelt kr. 139.655.500, der løbende bliver udtrukket og anvendes til betaling af afdrag på byfornyelseslåne.

Ved IS-sikringen vil der dog løbende påføres foreningen en udgift ved at kreditforeningslånet indeholder administrationsbidrag og det matcher ikke renteindtægterne fra obligationerne.

19. <u>Tilgodehavender</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tilgodehavende leje, indskud mv.	256.025	133.699
Obligationsrenter 4.kvt.11	1.144.519	1.151.965
Udlæg ved salg af lejligheder	1.221	40.713
Lønsumsafgift	0	37.061
Afdragsordning	187.626	11.318
Forsikringssager	<u>202.204</u>	<u>69.489</u>
	<u><u>1.791.595</u></u>	<u><u>1.444.245</u></u>

Noter til årsregnskabet

20.	<u>Likvide midler</u>			<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Kassebeholdning, gårdene			38.447	35.356
	Kassebeholdning, bestyrelse			5.000	-251
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto			0	4.625.381
	Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto			0	2.575
	Nykredit, andelsboligkredit			10.410.119	14.783.943
	Nykredit, bestyrelseskonto			43.933	0
	Nykredit, netkonto			30.949	31.223
	Nykredit, terminkonto			0	224
	Danske Bank			165.306	136.553
				<u>10.693.754</u>	<u>19.615.004</u>
21.	<u>Andelskapital</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Fuldt indskud:				
	Saldo primo	29.721,93	500	14.860.965	14.846.965
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	Solgt i årets løb	<u>0,00</u>	500	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>29.806,93</u>		<u>14.865.215</u>	<u>14.851.215</u>
22.	<u>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</u>				
	Saldo primo			133.000.000	24.000.000
	Årets hensættelse			0	109.000.000
	Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>133.000.000</u>	<u>133.000.000</u>
23.	<u>Reserver</u>			<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Markedsværdi af swap-aftale, primo			-16.699.830	-9.909.223
	Årets regulering			<u>-29.134.118</u>	<u>-6.790.607</u>
				<u>-45.833.948</u>	<u>-16.699.830</u>
	Tidligere års resultat			-127.745.407	-20.380.373
	Regulering andelskapitalen			-14.000	0
	Dette års resultat			<u>3.223.648</u>	<u>-107.365.034</u>
				<u>-124.535.759</u>	<u>-127.745.407</u>
				<u>-170.369.707</u>	<u>-144.445.237</u>

Noter til årsregnskabet

24. <u>Prioritetsgæld</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 Nyk 5,7504%, kontant 2032	12.554.610	13.240.973	13.240.973	441.667
2 Nyk 5,7724%, kontant 2032	15.917.933	16.768.273	16.768.273	614.640
3 Nyk var.obl.lån 2010 afdragsfri til udløb 30.6.2035	23.940.470	23.940.470	23.940.470	0
4 Nyk 4,6048%, kontant 2028	30.559.638	31.833.479	31.833.479	1.384.820
5 Nyk 4,6048%, kontant 2028	5.672.355	5.908.800	5.908.800	257.045
6 Nyk 4,6316%, kontant 2028	49.172.174	51.185.724	51.185.724	2.443.530
7 Nyk 4,6048%, kontant 2028	23.604.851	24.588.791	24.588.791	1.069.661
	161.422.031	167.466.510	167.466.510	6.211.363
8 Nyk 4,5664%, kontant 2041	27.778.562	29.624.236	29.624.236	505.440
	<u>189.200.593</u>	<u>197.090.746</u>	<u>197.090.746</u>	<u>6.716.803</u>

Nykredit, andelsboligkredit (IS-sikring)

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykredit andelsboligkreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,54%.

Lån nr. 3

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Der er herudover tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2011 kr. 428.851.422. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

25. <u>Varmeregnskab</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Varme indbetalt aconto	3.016.748	2.910.650
Køb af varme	-2.657.226	-2.826.822
Afregning varme tidligere år	0	0
	<u>359.522</u>	<u>83.828</u>

Noter til årsregnskabet

26. <u>Internetregnskab</u>	2011	20010
Primo saldo	131.389	217.840
Opkrævet netbidrag	403.848	403.806
Betalte driftsudgifter	-176.875	-490.257
	<u>358.362</u>	<u>131.389</u>
27. <u>Antenneregnskab</u>		
Primo saldo	-32.548	6.291
Opkrævet aconto antennebidrag	254.400	254.373
Betalt til You See kabel tv	-432.112	-293.212
	<u>-210.260</u>	<u>-32.548</u>
28. <u>Mellemregning altanregnskab</u>		2011
Afholdte omkostninger		24.050.713
Finansieringsomkostninger		3.458.170
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.796.688
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>5.466.956</u>
		31.179.151
Indestående Nykredit, aftalekonto	25.016	
Kontante indfrielse	-933.289	
Ydelser på gældsbreve	<u>-1.983.607</u>	<u>-2.891.880</u>
		<u>28.287.271</u>

Det tilhørende lån i Nykredit (nr. 8 i note 24) har en restgæld pr. 31.12.2011 på kr. 27.778.562.

Noter til årsregnskabet

29. <u>Skyldige omkostninger</u>	2011	2010
AP Statsautoriserede Revisorer	76.250	72.000
Mellemregning administrator	90.337	110.555
Forudbetalt leje og indskud	2.474.505	7.636.994
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	403.871	353.761
Diverse regninger	590.461	318.087
Skyldig A-skat mv.	19.536	43.807
Skyldige feriepenge	67.768	85.738
	<u>3.773.855</u>	<u>8.672.069</u>

30. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 til sikkerhed for overfor Nykredit Bank til sikkerhed for foreningens engagement med banken.

Foreningens kautionerer for nogle andelshaverer i forbindelse med deres andelsindskud.

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 kr. 118.128.076 er deponeret til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til årsregnskabet

31. Eventualforpligtelse

Ophørsbeskatning

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 erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig 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 erhvervmæssig 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.

Renteswap-aftaler

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.

Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -11.097.451.

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.

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

Markedsværdien udgør pr. 31. december 2011 kr. -34.736.497.

Noter til årsregnskabet

32. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Skydebanen anvendes arealerne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<u>Ejendommens areal udgør ifg de registrerede-oplysninger følgende</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	410	29.806,93
Boliglejemål	15	945,50
Erhvervslejemål	13	1.122,00
Egne lokaler	5	<u>457,00</u>
		<u><u>32.331,43</u></u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	36.569	33.713
Valuarvurdering	forældet vurdering	
Anskaffelsessum (kostpris)	6.488	5.981
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.250	
Rentebærende gæld fratrukket omsætningsaktiver	5.436	
Foreslået andelsværdi	24.600	
Reserver uden for andelsværdi	4.464	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	597	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	677	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	964	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for år 2012

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2011	2011	2012
Boligafgift	17.218.887	17.540.673	17.799.319
Stigning pr. 1. juni 2012 med 3%	0	0	310.358
Lejeindtægter	1.700.704	1.733.354	1.784.763
Drift af vaskeriet	8.000	135.584	58.000
Drift af Skydebanegade 1, st.	10.800	-24.343	800
Indtægter i alt	18.938.391	19.385.268	19.953.240
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.966.210	1.966.210	2.050.758
El-forbrug	500.000	412.291	454.971
Vandforbrug	1.450.000	1.183.314	1.287.126
Renovation og renholdelse fortorv	952.108	946.268	953.408
Forsikringer og abonnementer	599.000	557.723	586.040
Anden renholdelse	703.000	693.000	574.376
Viceværtomkostninger	991.600	749.662	709.964
Fælles gårdlaug	280.000	258.262	222.000
Foreningsomkostninger	1.284.190	1.096.443	1.203.099
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000	150.000
Vedligeholdelse	1.725.000	1.385.784	940.058
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	38.766	38.400	39.711
Diverse projekter	1.495.400	1.252.205	3.358.000
Små gårde	120.000	58.208	60.000
Afskrivninger	2.095.000	2.094.376	2.094.377
	14.350.274	12.842.146	14.683.888
Renteudgifter, prioritetslån	7.903.876	7.903.876	3.148.184
Omprioriteringsomkostninger	0	0	6.260.615
Renteudgifter, swap-aftale	4.910.000	4.601.143	4.500.000
Renteudgifter, andelsboligkredit	3.130.000	3.112.598	3.100.000
Kursregulering obligationer	0	-3.618.375	0
Offentlig byfornyelse, tilskud	-4.388.124	-3.946.549	-967.672
Renteindtægter, obligationer	-4.500.000	-4.508.574	-4.400.000
Renteindtægter, diverse	-100.000	-224.645	-100.000
Udgifter i alt	21.306.026	16.161.620	26.225.015
Arets resultat	-2.367.635	3.223.648	-6.271.775

(overføres til næste side)

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for år 2012

	Budget	Resultat	Budget
	2011	2011	2012
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat	-2.367.635	3.223.648	-6.271.775
Afskrivninger jf. ovenfor	2.095.000	2.094.376	2.094.377
Kursgevinst obligationer	<u>0</u>	<u>-3.618.375</u>	<u>0</u>
Driftens bidrag til likviditet	-272.635	1.699.649	-4.177.398
Andre ind- og udbetalinger			
Altaner	0	2.155.328	0
Indfrielse af altanlån i Nykredit	0	-1.926.224	0
Strygerulle	0	-41.556	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	45.060	0
Udtrækning af obligationer	4.500.000	10.744.621	4.500.000
Genkøb af obligationer	0	-9.900.000	0
Omlægning af lån	0	0	6.260.615
Afdrag prioritetsgæld	-6.311.364	-6.716.803	-7.275.622
Depositum	<u>0</u>	<u>62.720</u>	<u>0</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-2.083.999	-3.877.205	-692.405
Arbejdskapital primo	<u>13.128.000</u>	<u>13.128.353</u>	<u>9.251.000</u>
Arbejdskapital ultimo	<u><u>11.044.001</u></u>	<u><u>9.251.148</u></u>	<u><u>8.558.595</u></u>

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver ekskl. usolgte andele	14.099.794
Kortfristet gæld	<u>-4.848.646</u>
	<u><u>9.251.148</u></u>