

Til Andelshaverne
i andelsboligforeningen
AB Skydebanen

København, den 8. april 2016
Ejd.nr. 460

INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen at indkalde medlemmerne i A/B Skydebanen til

**ordinær generalforsamling
mandag den 25. april 2016, kl. 18.00
i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade)
1709 København V**

Der opfordres til, at man møder op i god tid, så generalforsamlingen kan starte til tiden.

I henhold til foreningens vedtægter har generalforsamlingen følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Vedr. dagsordenens punkt 3 og 4.

Regnskab for 2015 med budget for 2016 vedlægges og bedes medbragt på generalforsamlingen.

Det bemærkes, at bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 672,59 pr. m² pr. år) stiger med 3 % med virkning fra 1. juni 2016.

Vedr. dagsordenens punkt 5.

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1 – Forslag om 3 % stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2016:

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 672,59 pr. m² pr. år) stiger med 3 % med virkning fra 1. juni 2016.

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 4 ”Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften”, jf. også ovenfor.

Forslag 2 – Forslag om ny internetkabling og switche:

Bestyrelsen stiller forslag om ny internetkabling og switche. Bestyrelsens forslag med redegørelse for baggrunden for forslaget samt den nye løsning vedlægges som bilag til denne indkaldelse.

Forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6 – Forslag om opdatering af foreningens vedtægter:

Bestyrelsen stiller forslag om opdatering af foreningens vedtægter. De enkelte forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6 med introduktion og redegørelse for forslagene er vedlagt som bilag til denne indkaldelse.

Forslag fra foreningens øvrige medlemmer:

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formand Eva Madsen i hænde **senest 8 dage før generalforsamlingen** (søndag den 17. april 2016).

Benyt venligst postkassen ved Ejendomskontoret, Skydebanegade 1, st. tv. eller bestyrelsens e-mail bestyrelsen@skydebanen.dk.

Rettidigt indkomne forslag vil blive kopieret og omdelt til foreningens medlemmer **senest 4 dage før generalforsamlingen** (torsdag den 21. april 2016).

Vedrørende dagsordenens punkt 6.

Eva Madsen	Formand	På valg i 2017
Denis Bowers	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016 – Modtager ikke genvalg
Morten Friis	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016 – Modtager genvalg
Rikke Ludwigsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017
Marie Hindhede	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016 – Fraflyttet
Bente Hoffmann	1. suppleant	På valg i 2016 – Modtager ikke genvalg
Jens Pelle Marker	2. suppleant	På valg i 2016 – Modtager genvalg

Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, opfordres du til at benytte den vedlagte fuldmagt.

Det bemærkes, at såfremt du ønsker at give fuldmagt til bestyrelsen v/formand Eva Margrethe Madsen, skal fuldmagten være afleveret eller sendt til bestyrelsen **senest mandag den 25. april 2016, kl. 16.00.**

Det fremgår nærmere af den vedlagte fuldmagt, hvor fuldmagter til bestyrelsen skal afleveres, og hvordan du f.eks. skal forholde dig, hvis du ønsker at give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et myndigt husstandsmedlem efter vedtægternes § 24, stk. 5.

Husk derfor at læse den vedlagte fuldmagt grundigt igennem.

Med venlig hilsen
På bestyrelsens vegne

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Rikke Zitawi Pedersen

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Skydebanen

Årsrapport for 2015

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 25. april 2016**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016	24

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 M. Madsen (Formand)
Denis Bowers (Næstformand)
Marie Hindhede
Rikke Fregerslev Ludwigsen
Morten Friis

Administrator

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

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 6. april 2016

Bestyrelse

Eva M. Madsen

Denis Bowers

Marie Hindhede

Rikke Fregerslev Ludwigsen

Morten Friis

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Skydebanen** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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 udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 6. april 2016
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvr.nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Skydebanen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

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 beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer 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 omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	10 år	eller	10,0%
------------------------------	-------	-------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenslæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

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/kursgevinst 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. Rentswap 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 andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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 værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2015	2015	2014
	Boligafgift	19.374.402	19.352.977	18.868.822
2	Lejeindtægter	1.830.932	1.874.369	1.738.679
3	Drift af vaskeriet	-15.411	-41.000	-131.492
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	16.724	-22.400	4.730
		<u>21.206.647</u>	<u>21.163.946</u>	<u>20.480.739</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.481.833	2.481.840	2.332.550
	Elforbrug	434.531	411.460	395.055
	Vandforbrug	1.132.975	1.176.920	988.514
	Renovation og renholdelse af fortorv	1.123.595	1.129.440	1.113.669
	Fællesgårdlaugsbidrag	248.493	273.560	261.976
5	Forsikringer og abonnementer	537.710	604.960	541.641
6	Anden renholdelse	498.296	574.650	527.052
7	Personaleomkostninger	790.829	852.300	745.941
8	Foreningsomkostninger og administration	1.320.873	1.401.072	1.395.566
19	Antenneregnskab, YouSee	324.748	0	0
9	Vedligeholdelse	965.875	951.480	913.482
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.246.735	6.225.000	229.616
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	37.169	37.270	37.969
	Små gårde	104.444	100.000	24.534
15	Afskrivning	212.301	155.181	212.300
		<u>11.460.407</u>	<u>16.375.133</u>	<u>9.719.865</u>
	Resultat før finansielle poster	9.746.240	4.788.813	10.760.874
	Omprioriteringsomkostninger	0	0	-2.612.783
11	Finansielle indtægter	1.529.461	1.500.000	4.769.358
12	Finansielle omkostninger	-8.285.676	-7.802.466	-9.400.507
	Resultat før skat	2.990.025	-1.513.653	3.516.942
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>2.990.025</u>	<u>-1.513.653</u>	<u>3.516.942</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	-3.639.097	0	-52.918.953
	Betalte prioritetsafdrag	9.419.090	9.419.090	8.079.668
	Udtrækning af obligationer	-4.801.555	0	0
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-212.301	-155.181	-212.300
	Overført restandel af årets resultat	2.223.888	-10.777.562	48.568.527
	Disponeret i alt	<u>2.990.025</u>	<u>-1.513.653</u>	<u>3.516.942</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2015	648.000.000	648.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	883.943	1.144.148
		<u>648.883.943</u>	<u>649.144.148</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	24.482.957	25.155.432
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	2.142.330	2.186.655
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	91.924.204	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>118.549.491</u>	<u>27.342.087</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>767.433.434</u>	<u>676.486.235</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
18	Tilgodehavender	793.809	475.138
19	Antenneregnskab	0	226.626
	Forudbetalte omkostninger	220.558	258.721
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.828.017	1.698.679
		<u>2.842.384</u>	<u>2.659.164</u>
20	Likvide beholdninger	<u>36.456.029</u>	<u>123.408.115</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.298.413</u>	<u>126.067.279</u>
	Aktiver i alt	<u>806.731.847</u>	<u>802.553.514</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
21	Andelsindskud	14.934.365	14.891.965
	Reserver		
22	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	456.041.644	456.041.644
23	Overført resultat mv.	-116.556.318	-131.835.461
		<u>339.485.326</u>	<u>324.206.183</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	76.441.950	80.081.047
24	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	205.731	189.100
		<u>76.647.681</u>	<u>80.270.147</u>
	Egenkapital i alt	<u>431.067.372</u>	<u>419.368.295</u>
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.828.017	1.698.679
	Hensatte forpligtelser	<u>1.828.017</u>	<u>1.698.679</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
25	Prioritetsgæld	270.438.380	279.857.470
25	Prioritetsgæld altanlån (runde I), 4,5664%	24.480.260	25.308.838
25	Prioritetsgæld altanlån (runde II), 3,5616%	2.141.313	2.185.401
25	Markedsværdi af swapaftale	58.709.342	65.277.735
	Deposita og forudbetalt leje	4.263.358	4.153.001
		<u>360.032.653</u>	<u>376.782.445</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
26	Varmeregnskab	1.028.287	528.167
27	Internetregnskab	1.221.917	1.008.233
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	405.250	412.191
	Deposita, altanrunde III	168.000	0
	Afregning af salg af andele	9.357.971	1.284.205
28	Øvrig gæld	1.622.380	1.471.299
		<u>13.803.805</u>	<u>4.704.095</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>373.836.458</u>	<u>381.486.540</u>
	Passiver i alt	<u>806.731.847</u>	<u>802.553.514</u>
1	Andelskroneberegning		
29	Eventualforpligtelse		
30	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

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	192.842.299
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	1.238.000.000

Egenkapital jf. regnskabet 431.067.372

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -76.647.681

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>648.000.000</u>	<u>590.000.000</u>
		944.419.691

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	297.059.953	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>298.204.901</u>	<u>-1.144.948</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 943.274.743

Andelshavere antal kvm 29.945,23

Andelskroneværdi pr. 31. december 2015 pr. m² 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2015	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2014	kr.	26.100
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	25.039
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	24.335
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	24.600

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2015	2015	2014
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	597.499	594.190	621.740
Heraf hensat til GI § 18 og 18B	-129.338	0	-174.887
Lejeindtægter, erhverv	1.210.708	1.192.428	1.169.176
Lejeindtægter, kældre og loftsrum	113.751	112.751	119.863
Overtaget indvendig vedligeholdelse	34.476	0	0
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	3.836	-25.000	2.787
	<u>1.830.932</u>	<u>1.874.369</u>	<u>1.738.679</u>
3. Drift af vaskeriet			
Vaskeriindtægter	531.082	554.000	504.980
El- og varmemeforbrug	-155.006	-180.000	-155.166
Vandforbrug, anslået	-75.000	0	-70.000
Sæbe/vaskekort	-157.527	-235.000	-235.925
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-25.920	-27.000	-26.064
Rengøring i vaskeriet	-50.000	-50.000	-50.000
Reparationer	-34.836	-55.000	-51.207
Afskrivninger	-47.904	-48.000	-47.904
	<u>-15.111</u>	<u>-41.000</u>	<u>-131.286</u>
Omkodning vaskekort	-300	0	-206
	<u>-15.411</u>	<u>-41.000</u>	<u>-131.492</u>
4. Drift af Skydebanegade 1, st.			
Lejeindtægter v/beboerlokale	69.080	50.000	61.680
Reklameplads	12.600	12.600	12.338
Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	-64.956	-85.000	-69.288
	<u>16.724</u>	<u>-22.400</u>	<u>4.730</u>
5. Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	425.320	425.320	419.861
Arbejdsskade	8.416	10.000	8.208
Erhvervsforsikring	0	10.000	5.772
Glasforsikring	8.714	10.000	9.886
AXA forsikring, all risks	1.006	10.000	7.005
Falck	94.254	139.640	90.909
	<u>537.710</u>	<u>604.960</u>	<u>541.641</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget	
	2015	2014
	<u>2015</u>	<u>2014</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2015	2015	2014
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	356.102	365.000	352.775
Skaktrengøring	37.514	77.000	68.663
Snerydning	15.000	15.000	24.808
Grafitti	27.649	27.650	26.986
Håndværktøj, tømning af containere, rengøringsartikler og vedligeholdelse af maskiner	62.031	90.000	53.820
	<u>498.296</u>	<u>574.650</u>	<u>527.052</u>
7. Personalemkostninger			
Lønninger og feriepenge	770.634	791.500	740.713
Lønrefusion	0	0	-16.366
Viceværtsservice	7.047	20.000	7.312
ATP m.v.	9.122	9.800	9.199
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	4.026	9.000	1.078
Kurser	0	12.000	0
Feriepengeregulering	0	10.000	4.005
	<u>790.829</u>	<u>852.300</u>	<u>745.941</u>
8. Foreningsomkostninger og administration			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	17.756	40.000	31.844
Repræsentation, gaver og blomster	7.691	6.000	9.426
Fællesarrangementer/beboerfester	161.000	167.000	162.853
Bestyrelseshonorar	162.500	162.500	145.948
Kontorhold	21.435	25.000	12.007
Porto og gebyrer	39.700	9.600	40.348
Porto og kopier, administrator	37.539	80.000	85.187
Telefonhold	12.628	12.000	10.001
Drift EDB	3.014	10.000	0
Revision og regnskab, incl. trykning	65.000	78.000	68.750
Anden assistance revisor, underskudsregistrering mv.	2.313	0	0
Div.adm rådgivning	29.375	50.000	90.313
Administrationshonorar	563.115	563.115	566.115
WEB-adgang	2.950	3.000	3.000
Varmeregnskab	194.857	194.857	169.774
	<u>1.320.873</u>	<u>1.401.072</u>	<u>1.395.566</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2015	2015	2014
9. Vedligeholdelse			
Murer	85.506		57.525
Maler	3.494		0
Tømrer og snedker	52.567		64.919
Elektriker	106.442		115.025
VVS-sanitet	128.288		111.027
VVS-varmeinstallationer	110.392		31.641
Reparation af porttelefonanlæg	11.153		17.029
Låsesmed	72.736		50.279
Glarmester	0		11.221
Ventilationsanlæg	63.711		64.131
Skadedyrsbekæmpelse	156.364	126.480	126.169
Reparation af mobilsug	64.228		74.050
Tag og tagrender	22.113		6.156
Vejvedligeholdelse	39.375		0
Teknikerhonorar	22.929		17.124
Kloakarbejde	0	25.000	18.766
Have- og gårdanlæg	32.333		116.440
Hårde hvidevarer	-5.756		31.980
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>965.875</u>	<u>951.480</u>	<u>913.482</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Mobilsug	0		53.261
Koldt- og varmtvandsmålere	0		14.463
Maling af trappeopgange	1.162.095		0
Ventilation	56.250		0
Rep. af affaldsrør i fortov	0		108.903
Facadegennemgang	20.750		15.525
Servicetjek af drift	0		13.144
Oprydning loftsgange	7.640		24.320
	<u>1.246.735</u>	<u>6.225.000</u>	<u>229.616</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2015	2015	2014
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, driftskonto	35.566	100.000	183.437
Renteindtægter, aftalekonti	16.456	0	93.644
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	26.723	0	23.837
Renteindtægter, debitorer	232	0	1.048
Kursregulering obligationer	0	0	2.048.155
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	1.450.484	1.400.000	2.419.237
	<u>1.529.461</u>	<u>1.500.000</u>	<u>4.769.358</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	209.285	902.466	1.620.973
Prioritetsrenter og bidrag	739.049	0	1.131.881
Swap-renter Nykredit	7.084.227	6.900.000	6.647.653
Kursregulering obligationer	253.115	0	0
	<u>8.285.676</u>	<u>7.802.466</u>	<u>9.400.507</u>
13. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Afskrivninger primo				0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	0	0
Opskrivninger primo	456.041.644	0	0	456.041.644
Årets opskrivninger	252.000.000	0	0	
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	708.041.644	0	0	456.041.644
Regnskabsmæssig værdi	745.243.342	154.756.658	0	648.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015, som udgør kr. 1.238.000.000. Den offentlige vurdering er ikke vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Der er foretaget en nedskrivning på kr. 238.000.000.

Ved anvendelse af den afkastbaserede beregning som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2%.

Det må antages, at den afkastbaserede beregning er følsom over for renteudsving.

15. Installationer og inventar	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Vaskemaskiner 2013	246.957	49.392	24.697	172.868
Vaskemaskine 2014	47.475	4.747	4.747	37.981
Tørretumblere	143.050	100.135	14.305	28.610
Strygerulle	41.556	16.620	4.155	20.781
Fejemaskine	40.895	32.712	4.089	4.094
Doprime varmemålere	547.308	328.386	54.731	164.191
Udskiftning dørtelefoner	1.484.496	890.700	148.450	445.346
Printer mv.	50.320	35.217	5.031	10.072
	<u>2.602.057</u>	<u>1.457.909</u>	<u>260.205</u>	<u>883.943</u>

Noter til årsrapporten

16. Mellemregning altanregnskab (runde I)		2015
Afholdte omkostninger		24.050.713
Finansieringsomkostninger		3.508.957
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.796.688
Renteudgifter, prioritetsgæld		10.825.684
		<u>36.588.666</u>
Indestående Nykredit, aftalekonto	216.423	
Kontante indfrielse	-2.963.747	
Ydelser på gældsbreve	-9.358.385	-12.105.709
		<u>24.482.957</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2015 på kr. 24.480.260.

17. Mellemregning altanregnskab (runde II)		2015
Afholdte omkostninger		2.469.356
Finansieringsomkostninger		236.437
Renteudgifter, prioritetsgæld		239.418
		<u>2.945.211</u>
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-518.362	
Ydelser på gældsbreve	-284.519	-802.881
		<u>2.142.330</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2015 på kr. 2.141.313.

	2015	2014
18. Tilgodehavender		
Tilgodehavende leje, indskud mv.	36.691	33.171
Udlæg ved salg af lejligheder	197.013	28.573
Renter obligationer 4.kvt. 15	354.646	0
Udbetaling Grundejernes Investeringsfond	50.449	0
Afdragsordning	97.509	100.291
Forsikringsager	57.501	313.103
	<u>793.809</u>	<u>475.138</u>
19. Antenneregnskab		
Primo saldo	-226.626	-174.530
Opkrævet aconto antennebidrag	524.111	523.200
Betalt til You See kabel tv	-622.233	-575.296
Overført til driften og afskrevet	324.748	0
	<u>0</u>	<u>-226.626</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2015</u>	<u>2014</u>	
20.	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning, gårdene		11.992	10.351	
	Kassebeholdning, festudvalg		2.500	1.000	
	Nykredit, andelsboligkredit		26.232.074	113.218.262	
	Nykredit, aftalekonto		10.143.404	10.126.963	
	Nykredit, bestyrelseskonto		35.090	19.883	
	Nykredit, netkonto		30.969	30.969	
	Nykredit, omprioriteringskonti		0	687	
			<u>36.456.029</u>	<u>123.408.115</u>	
21.	Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2015	2014
	Saldo primo	29.775,43	500	14.887.715	14.887.715
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	Solgt i årets løb	84,80	500	42.400	0
		<u>29.945,23</u>		<u>14.934.365</u>	<u>14.891.965</u>
22.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
	Opskrivning primo			456.041.644	438.041.644
	Årets opskrivning			0	18.000.000
	Årets nedskrivning			0	0
				<u>456.041.644</u>	<u>456.041.644</u>
23.	Overført resultat mv.				
	Værdiregulering swap-aftale, primo			-65.277.735	-37.934.060
	Årets værdiregulering swap-aftale			6.568.393	-27.343.675
				<u>-58.709.342</u>	<u>-65.277.735</u>
	Tidligere års resultat			-66.557.726	-122.993.621
	Merværdi ved salg af andele			1.654.611	0
	Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden			427.017	0
	Betalte prioritetsafdrag			4.617.535	8.079.668
	Regnskabsmæssige afskrivninger			-212.301	-212.300
	Overført restandel af årets resultat			2.223.888	48.568.527
				<u>-57.846.976</u>	<u>-66.557.726</u>
	Overført reserver i alt			<u>-116.556.318</u>	<u>-131.835.461</u>

Noter til årsrapporten

24. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2015	2014
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	80.081.047	133.000.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>-3.639.097</u>	<u>-52.918.953</u>
	<u>76.441.950</u>	<u>80.081.047</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Vedligeholdelse altaner	189.100	139.060
Årets hensættelse	49.680	50.040
Anvendt af årets hensættelse	<u>-33.049</u>	<u>0</u>
	<u>205.731</u>	<u>189.100</u>

25. Prioritetsgæld	Obligations-			
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	11.056.759	11.346.341	97,20	11.028.643
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	13.389.770	13.738.129	97,20	13.353.461
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	25.313.786	25.933.144	97,20	25.207.016
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	4.713.480	4.828.806	97,20	4.693.599
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	39.681.753	40.644.913	97,20	39.506.855
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	19.556.362	20.034.852	97,20	19.473.876
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,22	23.993.139
8 Nykredit, var.obl.lån	<u>132.786.000</u>	<u>132.786.000</u>	100,07	<u>132.872.311</u>
	270.438.380	273.252.655		270.128.902
9 Nykredit, kont.lån, 4,5664%	24.480.260	25.919.237	100,00	25.919.237
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	<u>2.141.313</u>	<u>2.156.762</u>	100,00	<u>2.156.762</u>
	<u>297.059.953</u>	<u>301.328.654</u>		<u>298.204.901</u>

Noter til årsrapporten

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
25. Nr. Prioritetsgæld			
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	259.152	808.241	826.299
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	320.131	1.076.230	110.653
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	597.741	2.038.214	2.083.878
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	111.301	379.520	388.022
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	958.321	3.542.247	3.622.990
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	461.789	1.574.638	1.609.916
Rentestøttede i alt	2.708.435	9.419.090	8.641.758
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-2.499.150	0	0
	209.285	9.419.090	8.641.758
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	182.510	0	0
9+10 Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	1.357.546	0	0
Renteindtægter, andelshavere	-1.357.546	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	556.539	0	0
Swap-aftale renteudgift	7.084.227	0	0
	8.032.561	9.419.090	8.641.758
		Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid		
1 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9396%	12,25	0	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9740%	11,25	0	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	11,25	0	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	11,25	0	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9840%	10,25	0	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 1,9456%	12,25	0	-
7 Nykredit, var.obl.lån	19,50	19,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån	26,75	26,75	-

Lån nr. 8

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 realkreditlån, 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 4,49%.

Lån nr. 7

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 2015 kr. 390.362.771. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
26. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	3.390.550	3.319.256
Køb af varme	-2.391.137	-2.729.808
Energimærkning	0	-17.988
Ej afregnet varme tidligere år	28.874	-43.293
	<u>1.028.287</u>	<u>528.167</u>
27. Internetregnskab		
Primo saldo	1.008.233	786.810
Opkrævet netbidrag	361.008	361.008
Betalte driftsudgifter	-147.324	-139.585
	<u>1.221.917</u>	<u>1.008.233</u>
28. Øvrig gæld		
Grant Thornton	65.000	68.750
Mellemregning administrator	53.329	140.878
Forudbetalt leje og boligafgift	230.217	179.982
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	287.912	360.075
Tinglysningsgebyrer, altaner	3.320	0
Diverse regninger	831.641	572.233
Skyldig A-skat mv.	28.089	26.509
Skyldige feriepenge	71.745	71.745
	<u>1.622.380</u>	<u>1.471.299</u>

Noter til årsrapporten

29. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 297.059.953, er der stillet sikkerhed på kr. 311.670.773 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 900.000.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank ligger foreningens obligationsbeholdning nom. kr. 94.572.226.

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

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

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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 boliglejemaal 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.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	411	29.799,23
B2	Erhvervsandele	2	146,00
B3	Boliglejemål	13	838,00
B4	Erhvervslejemål	13	1.122,00
B4	Egne lokaler	5	457,00
		<u>444</u>	<u>32.362,23</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
B6	I alt	<u>444</u>	<u>32.362,23</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x	
C3				

D1	Stiftelsesår		1988	
D2	Ejendommens opførelsesår		1892	

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015		
----	---------------------------	---	--	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.254
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	76.647.681	2.368
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,19%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

30 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	653	653
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	41	1.096
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	20	707

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2.212.610	8%
Øvrige omkostninger	9.247.797	33%
Finansielle poster, netto	6.756.215	24%
Afdrag	9.419.090	34%
I alt	<u>27.635.712</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 91%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>83</u>	<u>117</u>	<u>100</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	41.342	38.254
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.440	5.959
K1	Foreslået andelsværdi	31.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.172	
K3	Teknisk andelsværdi	42.672	
	Reserver uden for andelsværdi	2.560	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	31	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>46</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>41</u>	<u>38</u>	<u>78</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 42%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>261</u>	<u>270</u>	<u>315</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2015	2015	2016
Boligafgift	19.352.977	19.374.402	20.066.733
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2016 med 3%	0	0	352.251
Lejeindtægter	1.874.369	1.830.932	1.882.098
Drift af vaskeriet	-41.000	-15.411	-43.904
Drift af Skydebanegade 1, st.	-22.400	16.724	3.250
Indtægter i alt	21.163.946	21.206.647	22.260.428
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.481.840	2.481.833	2.645.635
El-forbrug	411.460	434.531	462.770
Vandforbrug	1.176.920	1.132.975	1.273.485
Renovation	1.129.440	1.123.595	1.119.040
Fællesgårdlaugsbidrag	273.560	248.493	277.740
Forsikringer og abonnementer	604.960	537.710	594.519
Anden renholdelse	574.650	498.296	639.650
Personaleomkostninger	852.300	790.829	854.750
Foreningsomkostninger og administration	1.401.072	1.320.873	1.422.620
Antenneregnskab, YouSee	0	324.748	0
Vedligeholdelse	951.480	965.875	1.033.510
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6.225.000	1.246.735	5.477.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	37.270	37.169	36.874
Små gårde	100.000	104.444	35.000
Afskrivning inventar mv.	155.181	212.301	212.306
	16.375.133	11.460.407	16.085.399
Renteudgifter, prioritetslån	902.466	948.334	688.506
Renteudgifter, swap-aftale	6.900.000	7.084.227	7.354.082
Kursregulering obligationer	0	253.115	0
Renteindtægter, diverse	-100.000	-52.254	-100.000
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-1.400.000	-1.450.484	-1.360.000
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-26.723	0
Udgifter i alt	22.677.599	18.216.622	22.667.987
Årets resultat	-1.513.653	2.990.025	-407.559
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	155.181	260.205	212.306
Andre ind- og udbetalinger			
Regulering altanlån	0	-155.866	0
Salg af andel samt loftsareal	0	1.697.011	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	16.631	0
Regulering depositum	0	110.357	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	0	-91.924.204	3.000.000
Afdrag prioritetsgæld	-9.419.090	-8.992.073	-10.243.343
Ændring i arbejdskapitalen	-10.777.562	-95.997.914	-7.438.596
Arbejdskapital primo	119.665.000	119.664.505	23.667.000
Arbejdskapital ultimo	108.887.438	23.666.591	16.228.404
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		37.470.396	
Kortfristet gæld		-13.803.805	
		<u>23.666.591</u>	



Forslag til generalforsamlingen i AB Skydebanen

25. april 2016

Forslag om ny internetkabling og switche

Bestyrelsen foreslår, at AB Skydebanen udskifter eksisterende netværkskabling og -udstyr til tidssvarende typer, som har større kapacitet.

Den samlede anlægssum på forslaget er 1.850.000 kroner inkl. moms. Vedtages forslaget, foreslås det månedlige internetbidrag fastholdt på 69 kroner pr. måned som for nuværende. Internetbidraget opkræves sammen med boligafgiften.

Baggrund for forslaget

Den nuværende telefon- og netværkskabling blev etableret i 1999 og er en type, som ifølge standarden er beregnet til maksimalt 100 Mbit/s.

Der er i dag to kabler til hver bolig. Det ene bruges til internet, mens det andet bruges til fastnettelefoni hos dem, der har tilmeldt sig. De nuværende kabler er flere steder fastgjort uhensigtsmæssigt, hvilket har medført skader på nogle kabler. Kabler, som er skadet, opfylder ikke standarden og kan være årsag til manglende eller dårlig forbindelse.

Det nuværende netværksudstyr i kældrene kan maksimalt håndtere 100 Mbit/s pr. bolig. Netværksudstyret er fra 2005 og er ældre end dets forventede levetid. Det bør derfor udskiftes.

Siden 1999 har AB Skydebanen stillet et anlæg til rådighed for fastnettelefoni gennem Dansk Kabel TV. Telefoncentralen er fra 2005, og den er ældre end sin forventede levetid. Da der kan ikke længere kan skaffes reservedele til den, bør der findes en anden løsning.

Ny løsning

Til hver bolig trækkes ét nyt netværkskabel af typen kategori 6A beregnet til maksimalt 10 Gbit/s (10.000 Mbit/s). Kablet afsluttes i et netværksstik på samme placering som det eksisterende netværksstik. Kablerne fremføres og fastgøres, så de ikke bliver deformerede.

Netværksudstyret erstattes af nyt, som er beregnet til 1 Gbit/s pr. bolig.

AB Skydebanen ophører med at stille et telefonsystem for fastnettelefoni til rådighed, da der kun trækkes ét kabel til hver bolig. De forholdsvis få andelshavere, som benytter den nuværende telefoniløsning fra Dansk Kabel TV, vil kunne fortsætte som abonnenter ved at tilslutte fastnettelefonen til internettet gennem en lille konverteringsboks. Udgiften til konverteringsboksen skal betales af fastnetabonnenterne og vil maksimalt blive 500,- kroner.

Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at tilbyde en reduceret pris for konverteringsboksen til den enkelte aftager af fastnet-telefoni, når det fremtidige antal er kendt.

/Bestyrelsen

Bestyrelsen

Skydebanegade 1
1709 København V

Tlf. 3696 3000

bst@skydebanen.dk
www.skydebanen.dk

**Opdatering af foreningens vedtægter
Til den ordinære generalforsamling 2016
(Forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6)**

Bestyrelsen stiller forslag om opdatering af foreningens vedtægter. De enkelte forslag 3A, B, C og D, forslag 4, forslag 5 og forslag 6 følger nedenfor.

Forslag 3 (A, B, C og D) – Forslag om opdatering af foreningens vedtægter § 10 – håndtering af byggesager:

Bestyrelsen stiller forslag om opdatering af foreningens vedtægter § 10 vedrørende håndtering af byggesager.

De enkelte forslag A (ændring af vedtægternes § 10, stk. 1), B (tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 - nyt stk. 2), C (ændring af vedtægternes § 10, stk. 2) og D (ændring af vedtægternes § 10, stk. 11) fremgår nedenfor efter introduktionen til forslagene.

Kort introduktion til foreningens tilgang til håndtering af byggesager:

Når en andelshaver vil forandre på sin bolig, stiger risiko-niveauet for skader på person, andelshavers "ejendom", andre andelshaveres "ejendom", foreningens ejendom og/eller for efterfølgende øgede driftsomkostninger (inkl. omkostninger afledt af øget procesrisiko relateret til juridiske spørgsmål).

En andelshaver ejer ikke sin lejlighed i en andelsboligforening, det gør derimod foreningen repræsenteret ved bestyrelsen. Det er derfor bestyrelsen, der på vegne af ejendommens ejere (foreningens medlemmer) bliver forelagt byggeprojekterne, og bestyrelsen skal tillade projekterne, hvis de ikke skønnes at være til gene.

På den baggrund skal bestyrelsen derfor sikre klarhed om, *hvad* der gives lov til at udføre på fællesskabets ejendom samt anvise mulighed for at reducere risiko for skade og forøgede driftsomkostninger som følge af projekterne. I stedet for alene at tillade et antal faste, veldefinerede ønsker til forandringer har vi i AB Skydebanen valgt at tillade forandringer bredt i erkendelse af, at muligheden for at indrette boligerne tidssvarende og i overensstemmelse med beboernes ønsker udgør en betydelig kvalitet forbundet med at bo i foreningen og dertil en fordel for foreningen sammenlignet med andre muligheder for køb her i området.

Foreningen og bestyrelsen tager ikke ansvar for kravene – de defineres til enhver tid af en professionel byggesagkyndig. Hertil er ansvaret for forandringsprojekter uanset hvad andelshavers jf. vedtægternes §10. AB Skydebanens tilgang tjener derfor også til at tydeliggøre, *hvad* andelshaver påtager sig ansvaret for i projektet og dermed til at reducere risiko for eventuelle fremtidige uoverensstemmelser mellem sælger og køber og/eller foreningen.

Når bestyrelsen fremsætter foreningens krav til et byggeprojekt, får vi samtidigt chance for at sætte en norm omkring støj, rengøring efter projektet, anvendelse af storskralderum m.v. Den del handler om at reducere konfliktpotentialer, der altid opstår af forandring samt at eliminere gener og omkostninger for de nærmeste naboer samt foreningen som helhed forbundet med de praktiske forhold omkring byggeriet.

Vores tilgang gør det således muligt, på et sagligt grundlag at tillade tidssvarende indretning af den enkelte andelshavers bolig samtidig med, at alle øvrige andelshavere kan være betrykkede i, at deres økonomi er skærmet bedst muligt mod eventuelt uheldige konsekvenser af forandringsprojekterne.

Dette gælder såvel nu som i fremtiden, idet tydeliggørelsen af forandringen og de professionelle anvisninger til projektet om udførelse, resultat og dokumentation øger alle parter overblik over det aftalte og dermed reducerer foreningens procesrisiko. Og det hele sker uden at øge ansvar for bestyrelsen ud over, hvad der ligger indenfor mandatet - og frem for alt for den andelshavers regning, der ønsker at bygge.

Disse overvejelser ligger bag foreningens tilgang til byggesagsstyring, der nu efter 4 år og 75 til 100 byggesager – store og små mellem hinanden - har etableret sig som en fast og gennemprøvet metode.

Fælles viden og ejerskab til foreningens processer

For at øge viden om og tilgængelighed for alle af foreningens processer foreslår vi at forankre den anvendte tilgang til byggesagsstyring i foreningens vedtægter med følgende forslag (A, B, C og D):

Forslag A – Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 1:

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 10, stk. 1:

Nuværende ordlyd:

"En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget."

Foreslås ændret til:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen og tillades af denne, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan stille betingelser for tilladelsen, herunder opstille foreningens krav til forandringen, hvilket skal ske senest tre uger efter anmeldelsen. Bestyrelsen kan endvidere stille krav om entreprisforsikring. Et projekt kan først igangsættes, når bestyrelsens tilladelse foreligger, og der er tegnet eventuel entreprisforsikring.

Forslag B – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 (nyt stk. 2):

Bestyrelsen stiller forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1 (nyt stk. 2), hvor det bemærkes, at det tidligere stk. 2 rykker ned og bliver til stk. 3, at det tidligere stk. 3 rykker ned og bliver til stk. 4 og så fremdeles:

Nyt stk. 2:

”Bestyrelsen kan alene tillade projekter, der ikke er til væsentlig gene for andre. Kilder til væsentlige gener er bl.a. forhold omkring støj, tilsmudsning af fællesarealer samt anvendelse af foreningens storskralderum. Bestyrelsen anviser nærmere retningslinjer for udførelse med det formål at sikre, at projektet kan gennemføres med så få gener som muligt for foreningen og dens medlemmer. Det er ikke tilladt at udføre byggeprojekter i de typiske ferieperioder (uge 7, påske, juli og august, uge 42 og jul), ligesom det heller ikke er tilladt at udføre støjende byggeprojekter i weekenden eller på sønehelligdage. Bestyrelsens anvisninger skal ubetinget overholdes.”

Forslag C – Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 2:

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 10, stk. 2:

Nuværende ordlyd:

”Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til viceværten, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.”

Foreslås ændret til:

”Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til bestyrelsen, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.”

Forslag D – Forslag om ændring af vedtægternes § 10, stk. 11:

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 10, stk. 11:

Nuværende ordlyd:

”Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som en sammenlægning eller et andet forandringsprojekt måtte kræve, afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte projektet. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter

til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor."

Foreslås ændret til:

Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som en sammenlægning eller et andet forandringsprojekt måtte kræve, afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte projektet. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, udgifter til tegning af eventuel entreprisforsikring, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med de anviste krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.

Forslag 4 – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5:

Bestyrelsen stiller som følge af lovændringerne fra 1. januar 2014 om sælgers udvidede oplysningspligt ved salg af andelsboliger (nøgletalsoplysninger) og de heraf følgende ændringer i udgifterne forbundet med en overdragelse forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5:

Nuværende ordlyd (samme ordlyd for § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5):

"Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion."

Foreslås ændret til (samme ordlyd for § 16A, stk. 8 og § 16B, stk. 5):

"Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion."

Forslag 5 – Forslag om ændring af vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1:

Da Skat nu også kræver, at påkravsgebyrer (rykkergebyrer) hos administrator tillægges moms, stiller bestyrelsen efter anbefaling fra administrator forslag om følgende tilføjelse til vedtægternes § 22, stk. 1, nr. 1:

Nuværende ordlyd:

"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet."

Foreslås ændret til:

"Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. **Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms."**
-

Forslag 6 – Forslag om ændring af vedtægternes § 24, stk. 2:

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af vedtægternes § 24, stk. 2. Baggrunden for forslaget er, at foreningen som følge af vedtægternes nuværende udformning skal omdele årsrapport samt forslag til budget i fysisk form. Det pådrager foreningen udgifter til print, pakning og distribution i størrelsesorden 10.000 kr., og fremstilling af fysiske kopier i det nødvendige omfang udgør derudover en betydelig miljøbelastning. For at spare dette beløb og af hensyn til miljøet anbefaler bestyrelsen således, at foreningen overgår fra omdeling af regnskaber m.v. i fysiske kopier til digital mangfoldiggørelse.

Nuværende ordlyd:

"Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vedlægges indkaldelsen."

Foreslås ændret til:

"Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside samtidigt med udsendelse af indkaldelsen."

FULDMAGT
jf. vedtægternes § 24, stk. 5:

Undertegnede

NAVN: _____

ADRESSE: _____

der er andelshaver i AB "Skydebanen", 1709 København V, **giver hermed fuldmagt:**

til bestyrelsen v/**formand Eva Margrethe Madsen (SÆT KRYDS)** _____

eller til (NAVN): _____

til at varetage mine interesser ved den ordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 25. april 2016.

København, den 2016

Som fuldmagtsgiver:

* * *

I henhold til vedtægternes § 24, stk. 5 har hver andel én stemme, og du kan kun give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller til et myndigt husstandsmedlem.

Såfremt du ønsker at give fuldmagt til bestyrelsen v/formand Eva Margrethe Madsen, skal fuldmagten udfyldes, underskrives og afleveres i foreningens postkasse ved Boligkontoret, Skydebanegade 1, st., 1709 København V. Du kan også sende et (tydeligt) billede eller scan af den udfyldte og underskrevne fuldmagt pr. e-mail til bestyrelsen@skydebanen.dk. Fuldmagten skal være afleveret eller sendt til bestyrelsen **senest mandag den 25. april 2016, kl. 16.00**

Det bemærkes, at bestyrelsen for at undgå eventuelle tvivlsspørgsmål alene modtager fuldmagter *uden* begrænsninger.

Hvis du ønsker at give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et myndigt husstandsmedlem, skal du selv aftale med vedkommende, hvad han/hun skal stemme på dine vegne.