



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Amagerbo

Årsrapport for 2011

42. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet RevITax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-22
ØVRIGE NOTER	23-26
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2012	27-29

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Amagerbo
Dalføret 2-18, Peter Lykkesvej 60-64, Glommensgade 11-21 og Østerdalsgade 7-11
2300 København S
Matrikelnummer: 1737, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 Sunbyvester Kbh.
CVR-nr. 14 92 46 12

BESTYRELSE

Birthe Svendsen (formand)
Dan Skjold Heuser
Helle Baktrup
Bjarne Stender
Birgitte Horn
Tove Thomassen
Timmy Rosenmejer

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
Postbox 63
1002 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Amagerbo.

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

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

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventuaiforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 14. februar 2012

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Birthe Svendsen
(formand)

Dan Skjold Heuser

Helle Baktrup

Bjarne Stender

Birgitte Horn

Tove Thomassen

Timmy Rosenmejer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Amagerbo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Amagerbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 14. februar 2012
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Amagerbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse primo af egenkapitalen med kr. 65.130. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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 foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 27 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.154.200	6.155.000	5.964.420
Lejeindtæger	2	39.937	40.000	36.763
Vaskeriregnskab	10	23.832	5.000	11.258
Antenneregnskab	13	13.180	6.000	10.566
Overskud varmeregnskab 2011 andelshavere	22	342.699	0	0
Andre indtægter	3	82.329	91.000	10.675
INDTÆGTER I ALT		<u>6.656.177</u>	<u>6.297.000</u>	<u>6.033.682</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.274.972	1.297.000	1.129.633
Forbrugsafgifter	5	705.689	870.000	838.192
Renholdelse	6	811.263	795.000	780.798
Vedligeholdelse, løbende	7	1.114.483	1.518.000	1.022.717
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	632.543	763.000	318.531
Arbejdsweekend	9	0	5.000	0
Administrationsomkostninger	11	463.259	468.000	386.108
Øvrige foreningsomkostninger	12	86.440	146.000	92.106
Ejendommens andel i varmeudgifter		0	25.000	144.142
Indvendig vedligeholdelse for lejere		3.280	3.000	3.200
OMKOSTNINGER I ALT		<u>5.091.929</u>	<u>5.890.000</u>	<u>4.715.427</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.564.248</u>	<u>407.000</u>	<u>1.318.255</u>
Finansielle indtægter	14	2.004	0	24
Finansielle omkostninger	15	484.686	490.000	576.133
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>482.682</u>	<u>490.000</u>	<u>576.109</u>

Resultatoppgørelse for 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.081.566	-83.000	742.146
Skat af årets resultat		1.127	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>1.080.439</u>	<u>-83.000</u>	<u>742.146</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		<u>1.080.439</u>	<u>-83.000</u>	<u>742.146</u>
DISPONERET I ALT		<u>1.080.439</u>	<u>-83.000</u>	<u>742.146</u>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Årets resultat	1.080.439	-83.000	742.146
Betalte prioritetsafdrag	-425.804	-426.000	-875.961
Genopretning og renovering af ejendommen	<u>632.543</u>	<u>763.000</u>	<u>318.531</u>
Resultat af ordinær drift	1.287.178	254.000	184.716
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-632.543</u>	<u>-763.000</u>	<u>-318.531</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>654.635</u>	<u>-509.000</u>	<u>-133.815</u>

Balance pr. 31. december 2011**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1737, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 S Sundbyvester Kbh. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 195.000.000)	16	195.000.000	195.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>
Restancer, andelshavere		0	70.562
Beboerkonto, boligretssag m.v.		13.740	23.296
Beboerkonto, lejerfraflytning		10.806	5.500
Beboerkonto, andelssalg		0	960.232
Varmeregnskab	22	44.015	284
Indeholdt feriepenge		111	111
Andre tilgodehavender	17	137.139	106.136
Førdbetalte omkostninger	18	<u>95.559</u>	<u>37.391</u>
TILGODEHAVENDER		<u>301.370</u>	<u>1.203.512</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	19	<u>1.302.487</u>	<u>945.399</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>1.603.857</u>	<u>2.148.911</u>
AKTIVER		<u>196.603.857</u>	<u>197.148.911</u>

Balance pr. 31. december 2011**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		248.762	248.762
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		180.841.626	180.841.626
Overført resultat m.v.		<u>-22.620.747</u>	<u>3.037.358</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>158.469.641</u>	<u>184.127.746</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>26.803.674</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>26.803.674</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	20	<u>185.273.315</u>	<u>184.127.746</u>
Prioritetsgæld	21	9.395.690	9.886.625
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23	5.078	6.907
Forudbetalt løbende boligafgift		24.558	27.040
Beboerkonto, andelssalg		1.102	0
Beboerkonto, fraflyttere		686.315	1.667.631
Forudbetalt leje og deposita		1.004.577	983.815
Øvrig gæld	24	<u>213.222</u>	<u>449.147</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	25	<u>11.330.542</u>	<u>13.021.165</u>
PASSIVER		<u>196.603.857</u>	<u>197.148.911</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.142.860	6.143.000	5.953.080
Kælderleje - medlemmer	11.340	12.000	11.340
	6.154.200	6.155.000	5.964.420
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	39.937	40.000	36.763
	39.937	40.000	36.763
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	317	2.000	1.625
Flyttegebyrer	19.500	25.000	7.500
Lønsumsafgift retur	62.643	63.000	0
Andre indtægter	131	1.000	1.550
	82.329	91.000	10.675
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.143.660	1.144.000	994.427
Andel af ejendomsskatter fra daginstitution	-17.078	-17.000	-15.961
Forsikringer	148.390	170.000	151.167
	1.274.972	1.297.000	1.129.633
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	538.607	700.000	680.812
Elforbrug fællesarealer	167.082	170.000	157.380
	705.689	870.000	838.192

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	368.882	370.000	364.746
Trappevask	276.090	280.000	271.350
Vinduespolering	42.525	45.000	42.000
Kontorrensning	22.019	23.000	21.713
Sociale ydelser	3.901	5.000	17.262
Snerydning	30.381	40.000	34.941
Kørsel affald	8.029	5.000	3.475
Nedbæring af affald	33.250	0	0
Anden renholdelse	26.186	27.000	25.311
	<u>811.263</u>	<u>795.000</u>	<u>780.798</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	79.055		29.186
Elektriker	33.147		54.750
Maler	31.359		38.099
Tømrer	40.400		11.218
Murer	158.153		160.451
VVS	481.597		367.553
Glarmester	3.542		2.691
Gårdplads og vej	16.043		25.274
Andre installationer	12.059		19.065
Vinduesmaling	223.309		0
Anden vedligeholdelse	26.355		314.430
Melemsum	<u>1.105.019</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.022.717</u>
Elektrolyse	9.464	18.000	0
	<u>1.114.483</u>	<u>1.518.000</u>	<u>1.022.717</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Undersøgelser af altaner	25.175	50.000	0
Nye trapper i varmekældre	78.279	100.000	0
Reparation af sætningsskader i Østerdalsgade	68.500	100.000	0
Udskiftning af varmtvandsrør og ventiler i kælder	197.375	200.000	0
Vejvedligeholdelse	188.214	238.000	0
Rest kloakledning	0	0	318.531
EMO Energimærkning	75.000	75.000	0
	632.543	763.000	318.531
Note 9. Arbejdsweekend			
Afholdte udgifter	0	5.000	0
Nettooverskud	0	5.000	0
Note 10. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	-104.864	-110.000	-113.777
Afholdte udgifter (i alt kr. 81.032):			
EI	41.625		
Reparationer mv.	20.279		
Rensning aftrækskanaler	4.250		
Rengøring	14.878	105.000	102.519
Mellemsum vaskeri	-23.832	-5.000	-11.258
Beregnet husleje for 69m ² (udgift 2010 + 3%)	26.563	0	25.789
Beregnet varme for 69m ² (udgift 2010 + 3%)	6.165	0	5.985
Resultat for vaskeridrift 2011	8.896	-5.000	20.516
Note 11. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	401.381	404.000	325.557
Revision (inkl. rest vedr. 2010 kr. 1.875)	44.500	43.000	42.625
Gebyrer m.v.	17.326	20.000	17.874
Andre administrationsudgifter	52	1.000	52
	463.259	468.000	386.108

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	15.000	30.000	10.500
Kontorholdsgodtgørelse	8.367	12.000	10.164
Kopiering og kontorartikler	10.812	15.000	11.369
Blomster og gaver	6.788	12.000	9.406
Møder og generalforsamling	9.261	20.000	9.470
Telefon	30.055	30.000	28.741
Tilskud til kurser og fester	0	5.000	3.881
Kørselsgodtgørelse	2.885	2.000	485
Andre foreningssudgifter	1.407	5.000	891
Internet udgifter	1.807	10.000	7.199
Andre abonnementer	58	1.000	0
Andre udgifter	0	4.000	0
	<hr/> 86.440 <hr/>	<hr/> 146.000 <hr/>	<hr/> 92.106 <hr/>
<u>Note 13. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	786.739	786.000	709.912
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 773.559	780.000	699.346
Nettooverskud	<hr/> 13.180 <hr/>	<hr/> 6.000 <hr/>	<hr/> 10.566 <hr/>
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	2.004	0	24
	<hr/> 2.004 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 24 <hr/>
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	478.249	478.000	507.656
Omkostninger ved omprioritering	6.237	0	56.909
Renter bank	0	12.000	11.568
Andre renter	200	0	0
	<hr/> 484.686 <hr/>	<hr/> 490.000 <hr/>	<hr/> 576.133 <hr/>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. 1737, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 Sunbyvester Kbh.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 195.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 195.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Note 17. Andre tilgodehavender

Særskilte opkrævninger (vaskeri)		18.687	0
Andre tilgodehavender:			
Bolig 44 udskiftning køkken	33.510		
Lønsumsafgift retur	62.643		
Vaskekort	150		
Bech & Koch litleje	5.071		
Daginstitutionen Elverhøj	<u>17.078</u>	<u>118.452</u>	<u>106.136</u>
		<u>137.139</u>	<u>106.136</u>

Note 18. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger		58.559	0
Forudbetalt forsikring		<u>37.000</u>	<u>37.391</u>
		<u>95.559</u>	<u>37.391</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 19. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank giro	3	194
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.200.000)	1.291.175	925.096
Afregningskonto	0	16.422
Kassebeholdning	3.839	772
Foreningskonto	7.470	2.915
	<u>1.302.487</u>	<u>945.399</u>
<u>Note 20. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>248.762</u>	<u>248.762</u>
Saldo pr. 31. december	<u>248.762</u>	<u>248.762</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	<u>180.841.626</u>	<u>180.841.626</u>
Saldo pr. 31. december	<u>180.841.626</u>	<u>180.841.626</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.037.358 -	10.157.958
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	12.518.300
Kursreguleringsfond	65.130 -	65.130
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 26.803.674	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>1.080.439</u>	<u>742.146</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 22.620.747</u>	<u>3.037.358</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Overført fra overført resultat m.v.	<u>26.803.674</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>26.803.674</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>185.273.315</u>	<u>184.127.746</u>

Note 21. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 21 og 22.

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 22. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	1.699.145	1.551.038
Fjernvarmeomkostning	- 1.354.213 -	1.695.464
Øredifference	42	0
Overskud	<u>344.974 -</u>	<u>144.426</u>
Overskud varmeregnskab 2011, overført til resultatopgørelsen	- 342.699	144.142
Varmeefterbetaling vedr. lejer	2.275 -	284
Tilgode Københavns Energi	- 46.290	0
Varmeregnskab i alt	<u>- 44.015 -</u>	<u>284</u>

Note 23. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo pr. 1. januar	6.907	3.707
Hensat i året	<u>3.280</u>	<u>3.200</u>
	10.187	6.907
Anvendt	<u>-5.109</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>5.078</u>	<u>6.907</u>

Note 24. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger:

Dong Energy	16.061		
Bech & Koch	40		
Byggevand og VVS ApS	130.751		
Sundby Rengøring	2.938		
Dust 2 Clean	806		
Tømrer C Overgaard	1.050		
Georg Hansen Handel & Transport	2.970		
Revision incl. optryk	<u>47.125</u>	201.741	437.867
Skyldig selskabsskat		1.127	0
Skyldig A-skat m.v.		<u>10.354</u>	<u>11.280</u>
		<u>213.222</u>	<u>449.147</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

Note 25. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 8.951.553 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 21.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 26. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 900.000 samt kr. 330.000, til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ifølge kassekreditkontrakten hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.200.000

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 97.991.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 1 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. december 2011

Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligationss- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
100	11	95.978	105.674	1.683.679	1.778.764	111.095	1.778.764
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 2.434.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 5,0340 pct. p.a.							
100	6	21.014	46.114	360.819	370.993	48.405	370.993
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 690.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 4,8776 pct. p.a.							
100	22	40.337	15.769	701.997	716.066	16.608	716.066
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 800.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 5,2160 pct. p.a. Lånet indfries pr. 31. marts 2012 og omlæg- ges sammen med lån oprindelig kr. 1.720.000 til et samlet 20-årigt lån kr. 2.227.000.							
100	19	73.082	46.929	1.440.497	1.503.843	49.087	1.503.843
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 1.720.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 4,5216 pct. p.a. Lånet indfries pr. 31. marts 2012 og omlæg- ges sammen med lån oprindelig kr. 800.000 til et samlet 20-årigt lån kr. 2.227.000.							
100	2	9.245	72.174	171.251	171.943	74.619	171.943
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 615.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 3,3456 pct. p.a.							
Transport		239.656	286.660	4.358.243	4.541.609	299.814	4.541.609

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Transport			239.656	286.660	4.358.243	4.541.609	299.814	4.541.609
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 760.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 3,5860 pct. p.a.	100	7	20.214	50.388	469.203	479.958	52.220	479.958
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 2.842.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 4,3032 pct. p.a.	100	26	134.800	57.421	2.784.579	2.876.448	59.616	2.876.448
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 1.815.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rente 4,1596 pct. p.a.	100	29	83.579	31.335	1.783.665	1.817.316	32.487	1.817.316
I alt			478.249	425.804	9.395.690	9.715.331	444.137	9.715.331

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 27. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Amagerbo anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	207	15.815
Boliglejemaal	1	80
Vaskeri	1	69
Kontor	1	56
	210	16.020

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.172	12.172
	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.330	12.330
Foreslået andelsværdi	10.000	10.000
Reserver uden for andelsværdi	1.695	1.643
Andel i foreningens nettogæld m.v.	635	687
	12.330	12.330

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	389	377
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	499	460
	2011 i pct.	2010 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	29	22
Øvrige omkostninger	56	55
Finansielle poster netto	8	9
Afdrag	7	14
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	92	99

Note 28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2011		185.273.315
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-26.803.674
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		158.469.641
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.395.690	
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.715.331	-319.641
		158.150.000
Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	158.150.000 15.815	10.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 5. april 2011)		10.000,00

Øvrige noter pr. 31. december 2011**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

Antal andele	Areal pr. andelstype	Areal i alt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
19	56,00	1.064	560.000	10.640.000
30	59,00	1.770	590.000	17.700.000
2	65	130	650.000	1.300.000
10	68	680	680.000	6.800.000
5	69	345	690.000	3.450.000
30	70	2.100	700.000	21.000.000
5	71	355	710.000	3.550.000
51	80	4.080	800.000	40.800.000
5	82	410	820.000	4.100.000
5	84	420	840.000	4.200.000
5	86	430	860.000	4.300.000
1	89	89	890.000	890.000
5	90	450	900.000	4.500.000
5	91	455	910.000	4.550.000
4	96	384	960.000	3.840.000
5	97	485	970.000	4.850.000
4	98	392	980.000	3.920.000
5	104	520	1.040.000	5.200.000
10	114	1.140	1.140.000	11.400.000
1	116	116	1.160.000	1.160.000
207		15.815		158.150.000

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, boligretssag m.v.	13.700	
Beboerkonto, lejerfraflytning	10.800	
Varmeregnskab	44.000	
Indeholdt feriepenge	100	
Andre tilgodehavender	137.100	
Forudbetalte omkostninger	95.600	
Kassekredit maksimum	1.200.000	
Likvide beholdninger	<u>1.302.500</u>	2.803.800
Diverse gældsposter:		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	5.100	
Forudbetalt løbende boligafgift	24.500	
Beboerkonto, andelssalg	1.100	
Beboerkonto, fraflyttere	686.300	
Øvrig gæld	<u>213.200</u>	<u>930.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>1.873.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		1.198.300
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	654.600	
Forøgelse af deposita	<u>20.700</u>	<u>675.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>1.873.600</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 1.200.000.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	6.143.000	6.142.860	6.143.000
Kælderleje - medlemmer	12.000	11.340	12.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	40.000	39.937	40.000
Vaskeriregnskab	0	23.832	5.000
Antenneregnskab (indtægt kr. 845.000, udgift kr. 840.000)	5.000	13.180	6.000
Påkravsgebyr	1.000	317	2.000
Vurderingsgebyr	15.000	19.500	25.000
Lønsumsafgift retur	0	62.643	63.000
Overskud varmeregnskab	0	342.699	0
Andre indtægter	0	-131	1.000
	6.216.000	6.656.177	6.297.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	1.177.000	1.143.660	1.144.000
Andel af ejendomsskatter fra daginstitution	-17.000	-17.078	-17.000
Forsikringer	166.000	148.390	170.000
Vandafgift	600.000	538.607	700.000
Elforbrug fællesarealer	175.000	167.082	170.000
Vicevært	380.000	368.882	370.000
Trappevask	280.000	276.090	280.000
Vinduespolering	45.000	42.525	45.000
Kontorrensning	23.000	22.019	23.000
Sociale ydelser	5.000	3.901	5.000
Snerydning	30.000	30.381	40.000
Kørsel affald	10.000	8.029	5.000
Nedbæring af affald	0	33.250	0
Anden renholdelse	40.000	26.186	27.000
Vedligeholdelse, løbende	1.500.000	1.105.019	1.500.000
Elektrolyse	10.000	9.464	18.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1.	613.000	632.543	763.000
Arbejdsweekend	5.000	0	5.000
Administrationshonorar	412.000	401.381	404.000
Revision	43.000	44.500	43.000
Gebyrer m.v.	20.000	17.326	20.000
Andre administrationsudgifter	1.000	52	1.000
Bestyrelseshonorar	30.000	15.000	30.000
Kontorholdsgodtgørelse	12.000	8.367	12.000
Kopiering og kontorartikler	15.000	10.812	15.000
Blomster og gaver	12.000	6.788	12.000
Møder og generalforsamling	20.000	9.261	20.000
Telefon	30.000	30.055	30.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	0	5.000
Kørselsgodtgørelse	3.000	2.885	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	25.000
Andre foreningsudgifter	25.000	1.407	5.000
Internet udgifter	2.000	1.807	10.000
Andre abonnementer	1.000	58	1.000
Andre udgifter	1.000	0	4.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.000	3.280	3.000
OMKOSTNINGER I ALT	5.678.000	5.091.929	5.890.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	538.000	1.564.248	407.000

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	0	2.004	0
Prioritetsrenter og bidrag	-438.000	-478.249	-478.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-6.237	0
Renter bank	0	0	-12.000
Andre renter	0	-200	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	438.000	482.682	490.000
RESULTAT FØR SKAT	100.000	1.081.566	-83.000
Skat af årets resultat	5.000	1.127	0
ÅRETS RESULTAT	95.000	1.080.439	-83.000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	95.000	1.080.439	83.000
DISPONERET I ALT	95.000	1.080.439	-83.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	95.000	1.080.439	-83.000
Betalte prioritetsafdrag	-456.000	-425.804	-426.000
Genopretning og renovering af ejendommen	613.000	632.543	763.000
Resultat af ordinær drift	252.000	1.287.178	254.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-613.000	-632.543	-763.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-361.000	654.635	-509.000

Note 1, vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering af skraldehuse	250.000
Udskiftning af lys på køkkentrapper	263.000
Maling af cykelkældre	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	613.000

Budget for året 2012 med sammenligningstal**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2012**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012	1.873.600
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-361.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012	<u>1.512.600</u>

I ovennævnte likviditetsoverskud er indeholdt kassekreditens maksimum pr. 31. december 2012 kr. 1.200.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.