

Andelsboligforeningen Torvebo

Årsrapport for 2010/11

49. 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 • Hjemmeside: www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Medlem af RevisorGruppen Danmark

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3 - 4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5 - 6
RESULTATOPGØRELSE	7 - 10
ÅRETS RESULTAT	10
AKTIVER	11
PASSIVER	12 - 13
EGENKAPITAL	14
NOTER	15 - 18
LIKVIDITETSOVERSIGT	19 - 20
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	21 - 22
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	23

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37 - 43/Maltagade 2 - 14/Højdevej 30 - 36/Grækenlandsvej 1 - 11

2300 København S

CVR-nr. 10 50 65 14

ADMINISTRATION

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Dronning Olgas Vej 37

2000 Frederiksberg

Telefon 38 16 11 25

Telefax 38 16 11 50

E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.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: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Torvebo. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 18. april 2011

BESTYRELSEN:

**Jack Petersen
(formand)**

Jørgen Pedersen

Karen Pedersen

Kim Olsen

Jeanet Ingemann

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Hanne Menné

Nina Pagh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Torvebo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 18. april 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010/11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet. Op- eller nedskrivning er ført på reservefond under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Hensatte forpligtelser

Der er i hensat i alt kr. 1.768.865 til fremtidig større vedligeholdelse, jf. årsrapportens side 12.

Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser på ejendommen. Beløbet indregnes under hensatte forpligtelser i balancen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter hertil samt tidspunktet for afholdelsen af udgifterne.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. FEBRUAR 2010 - 31. JANUAR 2011

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2010/11</u>		<u>2010/11</u>
<u>Budget</u>		<u>kr.</u>
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
4.852.200	Boligafgift - medlemmer	4.937.978
280.100	Hensat til større vedligeholdelsesarbejder	280.155
25.600	Leje - ikke medlemmer	26.089
67.400	Leje - ikke medlemmer, erhverv	67.829
39.100	Kælderleje - medlemmer	39.030
1.000	Kælderleje - ikke medlemmer	1.004
5.265.400		5.352.085
0	Restancegebyrer	9.527
50.000	Renteindtægter	17.205
0	Andre indtægter	2.828
<u>5.315.400</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>5.381.645</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>	
1.333.100	Prioritetsrenter	1.266.325
0	Renter lånekonto, Nykredit	48
	Ejendomsskatter	
382.500	Grundskyld	382.500
269.200	Renovation m.v.	269.147
-23.100	- indbetalt af erhvervslejemål	- 22.488
357.000	Vandafgifter	566.720
127.000	Forsikringer	122.998
154.900	El-forbrug	161.375
2.600.600	transport	2.746.625

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. FEBRUAR 2010 - 31. JANUAR 2011

<u>2010/11</u>			<u>2010/11</u>
Budget			kr.
2.600.600	transport		2.746.625
450.000	Vicevært incl. afløser		471.161
165.000	Trappevask		162.960
12.000	Vinduespolering		11.765
29.000	Arbejdsgiverbidrag		3.731
5.000	Snerydning		8.421
5.000	Anden renholdelse (rengøringsartikler m.v.)		7.816
	Håndværkerudgifter		
	Maler	6.850	
	Snedker og tømrer	9.984	
	Murer	2.439	
	VVS - installatør	279.718	
	El - installatør	56.248	
	Kloakarbejde	2.343	
	Gårdsplads og vej	18.417	
	Låseservice	97.783	
600.000	Anden vedligeholdelse (værktøj m.v.)	<u>4.801</u>	478.583
280.100	Hensat til større vedligeholdelsesarbejder		280.155
50.000	Hensat til vinduesservice		50.000
20.000	Elektrolyse		10.599
20.000	Ventilation		13.536
	Antenne		
270.100	signallevering, Copy-Dan m.v.	332.813	
-257.600	- indbetalt af medlemmer	<u>- 317.018</u>	15.795
301.200	Administrationshonorar		301.176
56.000	Varmeregnskabshonorar		59.889
<u>44.500</u>	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.		<u>44.500</u>
4.650.900	transport		4.666.712

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. FEBRUAR 2010 - 31. JANUAR 2011

<u>2010/11</u>		<u>2010/11</u>
Budget		kr.
4.650.900	transport	4.666.712
11.000	PBS - gebyrer	10.674
20.000	Kopiering og kontorartikler	32.132
1.000	Blomster og gaver	4.881
23.800	Bestyrelses honorar	13.450
19.200	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.200
3.000	Møder og generalforsamling	3.989
18.000	Telefon og internet	22.006
0	Tilskud til fester og kurser	344
800	Medielicens	891
2.500	Hensat til indvendig vedligeholdelse	2.325
4.000	Ejendommens andel i varmeudgifter	3.908
<u>4.754.200</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>4.780.512</u>
 <u>Resultat af ordinær drift:</u>		
5.315.400	Ordinære indtægter	5.381.645
<u>4.754.200</u>	Ordinære udgifter	<u>4.780.512</u>
561.200	Resultat af ordinær drift	601.133
<u>-979.700</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-998.682</u>
<u>-418.500</u>	Resultat efter afdrag	<u>-397.549</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. FEBRUAR 2010 - 31. JANUAR 2011

<u>2010/11</u>			<u>2010/11</u>
Budget			kr.
<u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u>			
	<u>Ekstraordinære indtægter:</u>		
0	Skadedyrsbekæmpelse betalt af andelshaver		18.000
0	Lønsumsafgift		60.724
0	Ekstraordinære indtægter i alt		78.724
	<u>Ekstraordinære udgifter:</u>		
0	Renovering af kælderhalse og gårdbelægning	6.250	
	- overført fra hensættelser	- 6.250	0
0	Kældervinduer	608.060	
	- overført fra hensættelser	- 608.060	0
0	Kælderisolering	494.125	
	- overført fra hensættelser	- 494.125	0
0	Omkostning ved omprioritering		27.317
0	Ekstraordinære udgifter i alt		27.317
0	Resultat af ekstraordinær drift		51.407

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

5.315.400	Ordinære indgifter	5.381.645
<u>-4.754.200</u>	Ordinære udgifter	<u>-4.780.512</u>
561.200	Resultat af ordinær drift	601.133
0	Resultat af ekstraordinær drift	51.407
561.200	Årets resultat	652.540
<u>-979.700</u>	- afdrag på prioritetsgæld	<u>-998.682</u>
<u>-418.500</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-346.142</u>

BALANCE PR. 31. JANUAR 2011**- A K T I V E R -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008	172.000.000
+ opskrivning til kontantværdi pr. 1. oktober 2010	<u>10.000.000</u>
	182.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 182.000.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>182.000.000</u>
---------------------------------	---------------------------

ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>182.000.000</u>
----------------------------	---------------------------

Grundejernes Investeringsfond § 18 b	430
Restance boligafgift	29.302
Flytteafregninger	51.324
Tilgodehavende lønsumsafgift	76.126
Forudbetalt energimærkning 3 år	30.913
Forudbetalte omkostninger	<u>136.224</u>
TILGODEHAVENDER	<u>324.319</u>

Kassebeholdning formand	5.000
Kassebeholdning forening	315
Kassebeholdning kasserer	3.267
Indestående Danske Bank A/S, aftaleindlånskonto	2.101.127
Indestående Danske Bank A/S, erhvervskonto	<u>605.644</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.715.353</u>

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.039.672</u>
--------------------------------	-------------------------

AKTIVER I ALT	<u>185.039.672</u>
----------------------	---------------------------

BALANCE PR. 31. JANUAR 2011**- P A S S I V E R -**

EGENKAPITAL		<u>155.643.048</u>
Hensat til vinduesservice		
Saldo iflg. sidste årsrapport	291.668	
+ årets hensættelser	50.000	
- anvendt hensættelse	<u>0</u>	341.668
Hensat til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo iflg. sidste årsrapport	2.255.477	
+ årets hensættelser	280.155	
- anvendt til vinduer	-608.060	
- anvendt til kælderisolering	-494.125	
- anvendt gårdsanering	<u>-6.250</u>	1.427.197
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>1.768.865</u>

BALANCE PR. 31. JANUAR 2011

Prioritetsgæld:

	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld
Husejernes Kreditkasse	2023	5,00	549.390	30.993	518.397
Nykredit (badeværelses- og ventilationsrenovering)	2023	4,90	4.886.622	262.313	4.624.309
Nykredit (bredbånd)	2013	3,68	756.032	196.092	559.940
Nykredit (gårdrenovering)	2024	4,67	1.221.115	59.819	1.161.296
Nykredit (tag)	2035	3,26	6.062.193	172.044	5.890.149
Nykredit (kælderskakte m.v.)	2026	4,72	2.719.634	110.895	2.608.739
Nykredit (tag)	2037	5,35	<u>10.376.089</u>	<u>166.526</u>	<u>10.209.563</u>
			26.571.075	998.682	25.572.393
Nyt lån:					
Nykredit (tag)	2039	4,20	<u>10.892.000</u>	<u>0</u>	<u>10.892.000</u>
			37.463.075	998.682	36.464.393
- indfrielse			<u>-10.209.563</u>	<u>0</u>	<u>-10.209.563</u>
			<u>27.253.512</u>	<u>998.682</u>	<u>26.254.830</u>
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>-304.579</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					25.950.251
Forudbetalt løbende boligafgift					250
Skyldig A-skat m.v.					13.560
Skyldige omkostninger					63.271
Skyldige prioritetsrenter					96.500
Varmeregnskab 2010/11					
Indgåede bidrag				1.035.914	
- afholdte udgifter				<u>- 778.381</u>	257.533
Indvendig vedligeholdelse					32.995
Mellemregning med administrator					1.713
Forudbetalt leje og deposita					<u>1.211.686</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT					<u>27.627.759</u>
PASSIVER I ALT					<u>185.039.672</u>

BALANCE PR. 31. JANUAR 2011**EGENKAPITAL**

Aktiver	185.039.672
Hensatte forpligtelser	- 1.768.865
Gældsforpligtelser	- 27.627.759
EGENKAPITAL I ALT	<u>155.643.048</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>119.794</u>
-------------------------------	----------------

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	159.355.088
+ betalte prioritetsafdrag	998.682
+ opskrivning af ejendom	10.000.000
- omkostninger og kurstab i forbindelse med omlægning af lån	- 375.486
	<u>169.978.284</u>

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 640.094
+ årets kursregulering	<u>944.673</u>
	<u>304.579</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 14.413.467
Årets samlede resultat	- 346.142
	<u>- 14.759.609</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u>155.643.048</u>
--------------------------	---------------------------

NOTER

Note 1. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	HUSEJERNES		
	<u>KREDITKASSE</u>	<u>NYKREDIT</u>	<u>NYKREDIT</u>
Lånetype	Obligationslån	Kontantlån	Kontantlån
Hovedstol	1.100.000	6.313.000	1.844.000
Rentesats	5,00%	4,90%	3,68%
Restløbetid, år	12 år	12 år og 6 mdr.	2 år og 9 mdr.
Restgæld	518.397	4.624.309	559.940
Obligationsrestgæld	518.397	4.868.381	565.310
Officiel kurs	100,00	100,00	100,00
Kursværdi	518.397	4.868.381	565.310

	<u>NYKREDIT</u>	<u>NYKREDIT</u>	<u>NYKREDIT</u>
Lånetype	Kontantlån	Obligationslån m/variabel rente og rentemax. 5%	Kontantlån
Hovedstol	1.500.000	6.560.000	3.061.000
Rentesats	4,67%	3,26%	4,72%
Restløbetid, år	13 år og 9 mdr.	24 år og 9 mdr.	15 år og 9 mdr.
Restgæld	1.161.296	5.890.149	2.608.739
Obligationsrestgæld	1.210.343	5.890.149	2.743.135
Officiel kurs	100,00	95,65	99,55
Kursværdi	1.210.343	5.633.927	2.730.763

	NYKREDIT
Lånetype	Kontantlån
Hovedstol	10.892.000
Rentesats	4,20%
Restløbetid, år	28 år og 3 mdr.
Restgæld	10.892.000
Obligationsrestgæld	11.144.991
Officiel kurs	93,52
Kursværdi (i alt kr. 25.950.251)	10.423.130

Der betales afdrag på alle lån. 6 lån er fastforrentede og 1 lån er med variabel rente og rentemax. på 5%.

Ejerpantebreve:

Ejerpantebrev kr. 1.200.000 med pant i foreningens ejendom beror i pengeinstitut. Ejerpantebrevet er til fri disposition.

Foreningen har pr. 31 januar 2011 ingen renteswapaftaler.

Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 10 lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 1 usolgt lejelejlighed samt 2 usolgte erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Note 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	157.411.913
Regnskabsmæssige hensættelser	- 1.768.865
Egenkapital iflg. årsrapport	155.643.048
Reserveret til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	- 19.126.474
Forslag til samlet andelspris	<u>136.516.574</u>

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til seneste offentlige ejendomsværdi. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6 stk. 2 efter indskud. Generalforsamlingen har bestemt, at egenkapitalen fordeles efter boligafgiftskrone (boligafgift marts 2011 kr. 450.549,75).

Andelsprisen pr. boligafgiftskrone udgør kr.	<u>136.516.574</u>	=	<u>303,00</u>
	450.549,75		

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

I henhold til vedtægternes § 10 foreslår bestyrelsen værdien af andelene fastsat til kr. 303,00 pr. boligafgiftskrone (boligafgift marts 2011 kr. 450.549,75) (sidste år kr. 323,53) gældende for perioden 1. juni 2011 - 31. maj 2012. Den foreslåede værdi af andelene udgør i alt kr. 136.516.574 (sidste år kr. 136.102.758), hvilket ligger indenfor den samlede maksimale værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2 litra C (kontant ejendomsværdi) i lov om andelsboligforeninger m.v. kr 155.643.048

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder på kr. 1.768.865, samt en yderligere reservation på kr. - 19.126.474 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 20.895.339.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 8-11.

Tillæg til note vedr. andelsværdi

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre 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.

Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 9 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 458.486.

Note 5. Eventualforpligtelser

Ingen

Andelsboligforeningen Torvebo

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2011

		<u>31/1 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Grundejernes Investeringsfond § 18 b	400	
Restance boligafgift	29.300	
Flytteafregninger	51.300	
Tilgodehavende lønsumsafgift	76.100	
Forudbetalt energimærkning 3 år	30.900	
Forudbetalte omkostninger	136.200	
Kassebeholdning formand	5.000	
Kassebeholdning forening	300	
Kassebeholdning kasserer	3.300	
Indestående Danske Bank A/S, aftaleindlånskonto	2.101.100	
Indestående Danske Bank A/S, erhvervskonto	<u>605.600</u>	3.039.500
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	300	
Skyldig A-skat m.v.	13.600	
Skyldige omkostninger	63.300	
Skyldige prioritetsrenter	96.500	
Varmeregnskab 2010/11	257.500	
Indvendig vedligeholdelse	33.000	
Mellemregning med administrator	<u>1.700</u>	465.900
LIKVIDITETSOVERSKUD FØR HENSÆTTELSE PR. 31. JANUAR 2011		2.573.600
Hensat til større vedligeholdelsesarbejder		<u>1.768.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD EFTER HENSÆTTELSE PR. 31. JANUAR 2011		<u><u>804.700</u></u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud efter hensættelser pr. 1. februar 2010 803.600

Formueatilgang i årets løb:

Årets ordinære overskud	601.100	
Årets ekstraordinære overskud	51.400	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	40.400	
Optagelse af lån	<u>10.892.000</u>	<u>11.584.900</u>
		12.388.500

Formueafgang i årets løb:

Afdrag på prioritetsgæld	998.700	
Kurstab ved indfrielse af lån	375.500	
Indfrielse af lån	<u>10.209.600</u>	<u>11.583.800</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD EFTER HENSÆTTELSER PR. 31. JANUAR 2011 804.700

Andelsboligforeningen Torvebo

Budget for året 2011/12

- I N D T Æ G T E R -

	<u>2011/12</u> kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift - medlemmer	5.270.500
Hensat til større vedligeholdelsesarbejder	387.000
Leje - ikke medlemmer	27.100
Leje - ikke medlemmer, erhverv	69.000
Kælderleje - medlemmer	36.900
Kælderleje - ikke medlemmer	1.000
	5.791.500
Renteindtægter	10.000
	5.801.500

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:		
Prioritetsrenter		1.081.000
Ejendomsskatter		
Grundskyld	409.300	
Renovation m.v.	314.200	723.500
Vandafgifter		557.000
Forsikringer		140.000
El-forbrug		168.400
Vicevært incl. afløser		480.000
Trappevask		165.000
Vinduespolering		12.000
Arbejdsgiverbidrag		3.800
Snerydning		10.000
Anden renholdelse (rengøringsartikler m.v.)		8.500
Håndværkerudgifter		585.000
Hensat til større vedligeholdelsesarbejder		387.000
Hensat til vinduesservice		50.000
Elektrolyse		12.000
Ventilation		15.000
Administrationshonorar		368.800
Varmeregnskabshonorar		60.000
Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.		44.500
Indarbejdelse af supplerende oplysninger i årsrapport 2010/11 og 2011/12		3.800
transport		4.871.500

transport	4.871.500
PBS - gebyrer	10.800
Kopiering og kontorartikler	25.000
Blomster og gaver	5.000
Bestyrelseshonorar	23.800
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.200
Møder og generalforsamling	5.000
Telefon og internet	25.000
Tilskud til fester og kurser	500
Medielicens	1.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	2.500
Ejendommens andel i varmeudgifter	4.200

4.993.500
Resultat af ordinær drift:

Ordinære indtægter	5.801.500
Ordinære udgifter	-4.993.500
Overskud af ordinær drift	808.000
Afdrag på prioritetsgæld	-1.077.200

Resultat efter afdrag -269.200
Ekstraordinære udgifter:

Låsesystem	100.000	
- hensat til større vedligeholdelsesarbejder, anvendt	-100.000	0
		0

Resultat af ekstraordinær drift 0
LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011/12

Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2011	804.700
Ordinært resultat efter afdrag	-269.200
Ekstraordinært resultat	0
Likviditetsoverskud pr. 31. januar 2012	535.500

Der er pr. 31. Januar 2012 hensat kr. 1.714.200 til større vedligeholdelsesarbejder og kr. 391.700 til vinduer.

Foranstående budget for perioden 1. februar 2011 - 31. januar 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.

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings-og Boligregistret (BBR) 12.630 m², som består af:

	<u>m²</u>
174 boligandele	12.298
1 erhvervsandel	91
1 lejemål	58
2 erhvervslejemål	<u>183</u>
Areal i alt	<u>12.630</u>

Kontant ejendomsværdi ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr.182.000.000, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 14.410 pr. m².

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 6 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne solidarisk for prioritetsgæld og lån i pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at iflg. administrator har realkreditinstituttet ikke taget forbehold herom.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Gjensidige Forsikring. Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp, insekt, glas og kumme, retshjælp og bestyrelsesansvar. Der er i forsikringspoliceen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 3 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 182.000.000 (kr. 14.410 pr. m²) minus hensættelser og reservation kr. 20.895.339 (kr. 1.654 pr. m²) eller netto kr. 161.104.661. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 12.630 m² - til en kontantværdi kr. 12.756 pr. m².

5. Andre oplysninger

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen er ikke udarbejdet.