

Andelsboligforeningen Torvebo

Årsrapport for 2013/14

52. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-24
ØVRIGE NOTER	25-31
LIKVIDITETSOVERSIGT	32
BUDGET FOR ÅRET 2014/15	33-35

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Torvebo

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

2300 København S

Matrikelnummer: 3596, Sundbyøster, København

CVR-nr. 10 50 65 14

BESTYRELSE

Jack Petersen (formand)

Jeanet Ingemann

Jørgen Pedersen

Malene Flambart

Eva Dahl

ADMINISTRATOR

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

GLB REVISION

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 / 2014

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Torvebo.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2013 - 31. januar 2014

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser 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 26. marts 2014

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Jack Petersen
(formand)

Jeanet Ingemann

Jørgen Pedersen

Malene Flambart

Eva Dahl

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Torvebo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2013 - 31. januar 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2013 - 31. januar 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013/14 medtaget det af ledelsen pr. 28. maj 2013 godkendte resultatbudget for 2013/14. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 26. marts 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Torvebo 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. 8 og de § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af den 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, 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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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 reserverede 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 25 og 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 27 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. 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 2013/14

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.096.957	5.946.500	5.925.902
Lejeindtægter	2	97.612	96.600	95.372
Antenneregnskab	11	0	0	18.893
Andre indtægter	3	24.473	0	38.098
INDTÆGTER I ALT		<u>6.219.042</u>	<u>6.043.100</u>	<u>6.078.265</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	627.759	571.800	534.841
Forbrugsafgifter	5	990.478	928.500	879.644
Renholdelse	6	656.008	674.500	669.924
Vedligeholdelse, løbende	7	307.419	612.000	293.217
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	423.887	0	249.750
Administrationsomkostninger	9	556.617	546.300	573.172
Øvrige foreningsomkostninger	10	135.671	129.500	135.598
Indvendig vedligeholdelse for lejere		2.494	2.500	2.446
OMKOSTNINGER I ALT		<u>3.700.333</u>	<u>3.465.100</u>	<u>3.338.592</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>2.518.709</u>	<u>2.578.000</u>	<u>2.739.673</u>
Finansielle indtægter	12	34.859	20.000	12.599
Finansielle omkostninger	13	1.462.613	903.200	1.433.875
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.427.754</u>	<u>883.200</u>	<u>1.421.276</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.090.955</u>	<u>1.694.800</u>	<u>1.318.397</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		387.000	387.000	387.000
Hensat til vinduesservice		50.000	50.000	50.000
Overført til næste år		653.955	1.257.800	881.397
DISPONERET I ALT		<u>1.090.955</u>	<u>1.694.800</u>	<u>1.318.397</u>

Resultatopgørelse for 2013/14

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.	<u>Budget 2013/14</u> (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.
---000---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	653.955	1.257.800	881.397
Betalte prioritetsafdrag	-1.231.371	-1.177.300	-1.144.859
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	<u>423.887</u>	<u>0</u>	<u>249.750</u>
Resultat af ordinær drift	-153.529	80.500	-13.712
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-423.887</u>	<u>0</u>	<u>-249.750</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>-577.416</u>	<u>80.500</u>	<u>-263.462</u>

Balance pr. 31. januar 2014**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 183.000.000)	14	183.000.000	183.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		183.000.000	183.000.000
ANLÆGSAKTIVER		183.000.000	183.000.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		0	430
Restancer, andelshavere		104	19.848
Beboerkonto, andelssalg		31.656	56.991
Andre tilgodehavender	15	73.649	145.878
Forudbetalte omkostninger	16	134.281	138.160
TILGODEHAVENDER		239.690	361.307
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	15.414.376	4.252.651
OMSÆTNINGSAKTIVER		15.654.066	4.613.958
AKTIVER		198.654.066	187.613.958

Balance pr. 31. januar 2014**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		119.794	119.794
Overført resultat m.v.		139.555.068	138.901.113
Egenkapital excl. andre reserver		139.674.862	139.020.907
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.126.474	19.126.474
Reserveret til byggesag		15.000.000	0
Reserveret til vinduesservice		491.660	441.660
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.588.197	2.201.197
Andre reserver		22.206.331	21.769.331
EGENKAPITAL	18	161.881.193	160.790.238
Prioritetsgæld	19	34.635.799	24.419.639
Deposita		1.373.576	1.331.144
Varmeregnskab	20	267.133	267.361
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	40.274	37.819
Forudbetalt løbende boligafgift		3.039	2.378
Beboerkonto, fraflyttere		120.000	60.000
Beboerkonto, andelssalg		0	507.452
Mellemregning administrator		750	0
Øvrig gæld	22	332.302	197.927
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	36.772.873	26.823.720
PASSIVER		198.654.066	187.613.958

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2012/13</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer (inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-13 og 3,5% stigning pr. 1/10-13 grundet låneoptagelse til byggesag)	5.670.432	5.519.300	5.499.979
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	387.000	387.000	387.000
Kælderleje - medlemmer	39.525	40.200	38.923
	<u>6.096.957</u>	<u>5.946.500</u>	<u>5.925.902</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	27.987	27.600	27.530
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.004
Lejeindtægter, erhvervslejemål	68.621	68.000	66.838
	<u>97.612</u>	<u>96.600</u>	<u>95.372</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	8.910	0	9.807
Flyttegebyrer	10.000	0	10.000
Delvis dækning vedr. skadedyrsbekæmpelse	0	0	11.936
Salg af navneskilte	2.580	0	1.105
Andre indtægter	2.983	0	5.250
	<u>24.473</u>	<u>0</u>	<u>38.098</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	497.217	456.800	426.873
Forsikringer	130.542	115.000	107.968
	<u>627.759</u>	<u>571.800</u>	<u>534.841</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	496.212	400.000	390.949
Renovation	390.566	353.500	314.375
Elforbrug fællesarealer	103.700	175.000	174.320
	990.478	928.500	879.644
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	441.236	470.000	466.245
Trappevask	174.775	171.000	170.515
Vinduespolering	12.659	16.000	15.363
Sociale ydelser	5.125	4.500	4.436
Snerydning	5.166	6.000	2.718
Anden renholdelse	17.047	7.000	10.647
	656.008	674.500	669.924
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	6.475		1.906
Elektriker	41.360		3.467
Maler	6.287		16.797
Tømrer	7.700		28.485
Murer	0		8.859
VVS	120.801		184.612
Glarmester	0		2.726
Tagarbejde	15.841		0
Kloakarbejde	2.433		0
Gårdsplads og vej (heraf køb af fejmaskiner kr. 72.125)	81.380		10.413
Anden vedligeholdelse	822		8.209
Mellemsum	283.099	585.000	265.474

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
Mellemsum	283.099	585.000	265.474
Elektrolyse og energistyring	24.320	27.000	27.743
	307.419	612.000	293.217

Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	249.750
Udskiftning af brugsvandledninger og varmeanlæg	423.887	0	0
	423.887	0	249.750

Note 9. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	383.687	383.700	376.163
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	44.500	44.500
Tilsyn/rådgivning	50.250	40.000	77.500
Nets - gebyrer	10.633	10.600	10.561
Varmeregnskabshonorar	64.979	66.000	62.860
Gebyrer m.v.	806	1.500	930
Andre administrationsudgifter	1.762	0	658
	556.617	546.300	573.172

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2012/13</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	28.300	27.000	27.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse (kr. 3.200 vedr. 2012/13)	18.000	18.500	12.800
Kopiering og kontorartikler (heraf hjemmeside kr. 6.250 og for lidt afsat optryk af regnskab 2012/13 kr. 5.500)	31.011	25.000	5.846
Blomster og gaver	1.936	1.000	2.720
Møder og generalforsamling	3.299	4.500	4.027
Telefon	8.840	25.000	10.077
Tilskud til kurser og fester	0	500	0
Kørselsgodtgørelse	975	2.000	2.019
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.236	5.000	5.105
Andre foreningsudgifter	952	0	927
Internet udgifter (heraf kr. -1.628 tilgodehav. opsagt Viasat)	8.693	10.000	10.055
Andre abonnementer (service ventilation)	10.326	11.000	10.201
Tab boligafgift	2.273	0	0
Andre udgifter	15.830	0	44.821
	<u>135.671</u>	<u>129.500</u>	<u>135.598</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	0	0	140.545
Signallevering, Copy-Dan m.v.	0	0 -	121.652
Nettooverskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.893</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	34.859	20.000	12.599
	34.859	20.000	12.599
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.018.559	903.200	1.066.242
Omkostninger ved omprioritering	223.614	0	27.011
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	220.341	0	340.622
Andre renter	99	0	0
	1.462.613	903.200	1.433.875

Noter til balance pr. 31. januar 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. februar	183.000.000	182.000.000
Årets opskrivning	0	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2014. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 183.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 183.000.000

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

Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. januar 2014.

Note 15. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	0	43.082
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>73.649</u>	<u>102.796</u>
	<u>73.649</u>	<u>145.878</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt Energimærkning	10.304	32.484
Forudbetalt el	10.463	0
Forudbetalt vand	91.724	84.081
Forudbetalt forsikring	<u>21.790</u>	<u>21.595</u>
	<u>134.281</u>	<u>138.160</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, Netopsparing	1.001.465	0
Danske Bank A/S, erhvervskonto	3.378.463	4.248.243
NykreditBank A/S, IndlånPlus konto	11.032.948	0
Kassebeholdning vicevært	1.500	4.408
	<u>15.414.376</u>	<u>4.252.651</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. februar	119.794	119.794
Saldo pr. 31. januar	<u>119.794</u>	<u>119.794</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. februar	138.901.113	137.019.716
Årets op- eller nedskrivning	0	1.000.000
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	653.955	881.397
Saldo pr. 31. januar	<u>139.555.068</u>	<u>138.901.113</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. februar	19.126.474	19.126.474
Overført til henst til byggesag	-15.000.000	0
Saldo pr. 31. januar	<u>4.126.474</u>	<u>19.126.474</u>
Reserve til byggesag		
Saldo pr. 1. februar	0	0
Overført fra hensat til værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	15.000.000	0
Saldo pr. 31. januar	<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
Reserve til vinduesservice		
Saldo pr. 1. februar	441.660	391.660
Årets hensættelser	50.000	50.000
Saldo pr. 31. januar	<u>491.660</u>	<u>441.660</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
Reserve til større vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. februar	2.201.197	1.814.197
Årets hensættelser	<u>387.000</u>	<u>387.000</u>
Saldo pr. 31. januar	<u>2.588.197</u>	<u>2.201.197</u>
Egenkapital i alt	<u>161.881.193</u>	<u>160.790.238</u>

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Nykredit <u>(bredbånd)</u>	2) Nykredit <u>(tag)</u>	3) Nykredit <u>(tag)</u>	4) Nykredit (gårdrenov. og ventilation)	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	21 år og 9 mdr.	Indfriet	10 år og 9 mdr.	
Renter og bidrag	2.847	104.521	375.082	295.142	<u>777.592</u>
Betalt afdrag i året	145.555	209.597	169.585	595.858	<u>1.120.595</u>
Nominel restgæld	Indfriet	5.313.309	Indfriet	7.689.266	<u>13.002.575</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	5.313.309	Indfriet	8.126.815	<u>13.440.124</u>
Kurs	-	103,441	-	98,103	
Kursværdi	Indfriet	5.496.140	Indfriet	7.972.649	<u>13.468.789</u>
Næste års afdrag	-	212.488	-	614.304	<u>826.792</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2014

	5) Nykredit <u>(tag)</u>	6) Nykredit (brugsvand. og varmeanlæg) <u></u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	25 år og 9 mdr.	30 år	
Renter og bidrag	106.684	104.186	<u>210.870</u>
Betalt afdrag i året	63.053	47.723	<u>110.776</u>
Nominel restgæld	10.480.947	11.152.277	<u>21.633.224</u>
Obligationsrestgæld	11.016.510	11.910.024	<u>22.926.534</u>
Kurs	96,561	96,561	
Kursværdi	10.637.652	11.500.438	<u>22.138.090</u>
Næste års afdrag	257.693	216.107	<u>473.800</u>
		---o0o---	
Renter og bidrag i alt			<u>988.462</u>
Regulering af skyldige renter pr. statusdag			<u>30.097</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>1.018.559</u>
Betalt afdrag i alt			<u>1.231.371</u>
Nominel restgæld i alt			<u>34.635.799</u>
Kursværdi i alt			<u>35.606.879</u>
Næste års afdrag i alt			<u>1.300.592</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>1) Nykredit (bredbånd)</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 1.844.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,6768 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er udløbet.		
<u>2) Nykredit (tag)</u>		
Obligationslån m/ variabel rente og rentemax på 5%. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 1,3181 pct. p.a. Inkonvertibelt og kurs 103,441.		
<u>3) Nykredit (tag)</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 10.892.000. Obligationsrente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,2016 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet den 1. oktober 2013.		
<u>4) Nykredit (gårdrenov. og ventilation)</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 8.436.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,0604 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>5) Nykredit (tag)</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 10.544.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,4472 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>6) Nykredit (brugsvand. og varmeanlæg)</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 11.200.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,5244 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	1.058.570	1.040.470
Fjernvarmeomkostning	<u>791.437</u>	<u>771.853</u>
	<u>-267.133</u>	<u>-268.617</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>1.256</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-267.133</u>	<u>-267.361</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. februar	37.819	35.373
Hensat i året	2.494	2.446
	<u>40.313</u>	<u>37.819</u>
Korrektion	-39	0
Saldo pr. 31. januar	<u>40.274</u>	<u>37.819</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Revision	44.500	44.500
Opryk	5.500	0
Grundskyld, januar	40.461	0
Renovation, januar	35.096	0
Anslået a/c vand, Elbagade 43 for 1/10-13 til 31/1-14	51.700	0
Malerselskabet	5.851	0
Kemp & Lauritzen	10.231	8.515
Munch - Jacobsen	0	9.249
Restbetaling udskiftning af varmtvandsbeholder	0	26.062
Gebyrer til foreningen	0	1.000
Udbetales til Jeanet Ingemann	10.000	0
Udlæg formandskassen	3.279	5.884
Skyldig prioritetsrenter	109.148	79.051
Skyldig A-skat m.v.	16.536	23.666
	<u>332.302</u>	<u>197.927</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 33.335.207 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. januar 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. januar 2014

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.200.000, som er deponeret i pengeinstitut. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 5 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 186.537.

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 udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 10 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. januar 2014

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Torvebo anvendes boligafgiften som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	174	12.298
Andelsboliger erhverv	1	91
Boliglejemål	1	58
Erhvervslejemål	2	183
	<u>178</u>	<u>12.630</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. januar:

	<u>2013/14</u> <u>kr./kvm.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr./kvm.</u>
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.489	14.489
	<u>2013/14</u> <u>kr./kvm.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr./kvm.</u>
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.771	14.771
Foreslået andelsværdi	11.196	11.179
Reserver uden for andelsværdi	1.792	1.757
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.783	1.835
	<u>14.771</u>	<u>14.771</u>

Øvrige noter pr. 31. januar 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	461	447
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	483	475
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	375	365
	<u>2013/14 i pct.</u>	<u>2012/13 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	9
Øvrige omkostninger	49	49
Finansielle poster netto	22	23
Afdrag	18	19
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	97

Note 26. 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. januar 2014	161.881.193
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-22.206.331</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver	139.674.862
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.635.799
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-35.606.879</u>
	<u>138.703.782</u>
Værdi pr. boligafgiftskrone januar 2014	<u>138.703.782</u>
	519.605
	266,94

Øvrige noter pr. 31. januar 2014

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. maj 2013) **281,38**

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.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 266,94 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.830.000, kr. 5.490.000, kr. 9.150.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 183.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejen- domsvurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. boligafgiftskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-9.150.000	-5%	129.553.782	249,33	-6,60%
-5.490.000	-3%	133.213.782	256,38	-3,96%
-1.830.000	-1%	136.873.782	263,42	-1,32%
0	0	138.703.782	266,94	0,00%
1.830.000	1%	140.533.782	270,46	+1,32%
5.490.000	3%	144.193.782	277,51	+3,96%
9.150.000	5%	147.853.782	284,55	+6,60%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 4.126.474, reserve til byggesag kr. 15.000.000, reserve til vinduesservice kr. 491.660 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 2.588.197, i alt kr. 22.206.331.

Øvrige noter pr. 31. januar 2014

Note 27. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. januar 2014 stk.	Areal oplyst af foreningen m²
B1	Andelsboliger	174	12298
B2	Erhvervsandele	1	91
B3	Boligelejemål	1	58
B4	Erhvervslejemål	2	183
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.		
B6	I alt	178	12630

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 31. januar 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	183.000.000	14.489

Forklaring på udregning		Andre reserver 31. januar 2014	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	22.206.331	1.758

		(F3*100/F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		12%

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G2	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	519.605	* 12 /	12.389	503
H2	Erhvervslejeindtægter	5.820	* 12 /	12.389	6
H3	Boliglejeindtægter	2.334	* 12 /	12.389	2

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	110	106	88

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	11.196
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.705
K3	Teknisk andelsværdi	12.901

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m2 ultimo året i alt (B6)**

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	23	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	13	20	34
M3	Vedligeholdelse i alt	53	43	58

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	80%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	87	92	99

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2014

		<u>31/1 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	100	
Beboerkonto, andelssalg	31.600	
Andre tilgodehavender	73.600	
Forudbetalte omkostninger	134.300	
Likvide beholdninger	<u>15.414.300</u>	15.653.900
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	267.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	40.300	
Forudbetalt løbende boligafgift	3.000	
Beboerkonto, fraflyttere	120.000	
Mellemregning administrator	800	
Øvrig gæld	332.300	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>3.079.900</u>	<u>3.843.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2014		<u><u>11.810.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2013		897.900
Formuertilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	42.400	
Optagelse af lån	<u>21.744.000</u>	<u>21.786.400</u>
		22.684.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	577.400	
Indfrielse af lån	<u>10.296.400</u>	<u>10.873.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2014		<u><u>11.810.500</u></u>

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medl., inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-14	6.235.300	5.670.432	5.519.300
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbe	103.900	387.000	387.000
Kælderleje - medlemmer	40.000	39.525	40.200
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.000	27.987	27.600
Kælderleje - ikke medlemmer	1.000	1.004	1.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	69.800	68.621	68.000
Påkravsgebyr	0	8.910	0
Flyttegebyrer	0	10.000	0
Salg af navneskilte	0	2.580	0
Andre indtægter	0	2.983	0
	6.478.000	6.219.042	6.043.100
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	485.500	497.217	456.800
Forsikringer	131.000	130.542	115.000
Vandafgift	400.000	496.212	400.000
Renovation	421.200	390.566	353.500
Elforbrug fællesarealer	155.000	103.700	175.000
Vicevært	470.000	441.236	470.000
Trappevask	174.800	174.775	171.000
Vinduespolering	16.000	12.659	16.000
Sociale ydelser	4.500	5.125	4.500
Snerydning	6.000	5.166	6.000
Anden renholdelse	10.000	17.047	7.000
Vedligeholdelse, løbende	585.000	283.099	585.000
Elektrolyse og energistyring	38.000	24.320	27.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (igangværende byggesag)	0 14.000.000	0 423.887	0 0
Administrationshonorar	391.400	383.687	383.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	44.500	44.500
Tilsyn/rådgivning	40.000	50.250	40.000
Nets - gebyrer	10.700	10.633	10.600
Varmeregnskabshonorar	66.000	64.979	66.000
Gebyrer m.v.	1.500	806	1.500
Andre administrationsudgifter	0	1.762	0
Bestyrelseshonorar	28.300	28.300	27.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.000	18.500
Kopiering og kontorartikler	25.000	31.011	25.000
Blomster og gaver	1.000	1.936	1.000
Møder og generalforsamling	4.500	3.299	4.500
Telefon	12.000	8.840	25.000
Tilskud til kurser og fester	500	0	500
transport	17.540.900	3.653.554	3.434.600

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
transport	17.540.900	3.653.554	3.434.600
Kørselsgodtgørelse	2.000	975	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.000	5.236	5.000
Andre foreningsudgifter	0	952	0
Internet udgifter	10.000	8.693	10.000
Andre abonnementer	11.000	10.326	11.000
Tab boligafgift	0	2.273	0
Andre udgifter	0	15.830	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.500	2.494	2.500
OMKOSTNINGER I ALT	17.571.400	3.700.333	3.465.100
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-11.093.400	2.518.709	2.578.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	20.000	34.859	20.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.250.200	-1.018.559	-903.200
Omkostninger ved omprioritering	0	-223.614	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-220.341	0
Andre renter	0	-99	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.230.200	1.427.754	883.200
RESULTAT FØR SKAT	-12.323.600	1.090.955	1.694.800
ÅRETS RESULTAT	-12.323.600	1.090.955	1.694.800
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	103.900	387.000	387.000
Hensat til vinduesservice	50.000	50.000	50.000
Overført til næste år	-12.477.500	653.955	1.257.800
DISPONERET I ALT	-12.323.600	1.090.955	1.694.800
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-12.477.500	653.955	1.257.800
Betalte prioritetsafdrag	-1.300.600	-1.231.371	-1.177.300
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	14.000.000	423.887	0
Resultat af ordinær drift	221.900	-153.529	80.500
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-14.000.000	-423.887	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-13.778.100	-577.416	80.500

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014/15

Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2014	11.810.500
Årets budgetterede resultat 2014/15 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-13.778.100</u>
Likviditetsunderskud pr. 31. januar 2015	<u><u>-1.967.600</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. februar 2014 - 31. januar 2015 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.

Der er pr. 31. januar 2015 regnskabsmæssigt og likviditetsmæssigt reserveret kr. 3.233.757 til vedligeholdelse af ejendommen.