

Andelsboligforeningen Torvebo

Årsrapport for 2014/15

53. 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	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-22
ØVRIGE NOTER	23-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30
BUDGET FOR ÅRET 2015/16	31-33

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

Malene Flambart

Jørgen Pedersen

Eva Dahl Christiansen

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

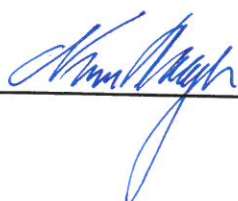
1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 27/5 2015
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2014 - 31. januar 2015.

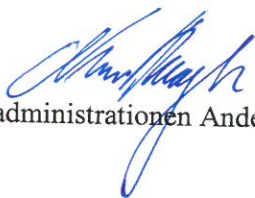
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

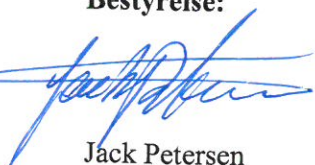
København, den 4. maj 2015

Administrator:



Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:



Jack Petersen
(formand)



Jeanet Ingemann



Malene Flambart

Jørgen Pedersen



Eva Dahl



Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Torvebo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter .

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten


Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Torvebo har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 4. maj 2015

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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 2 af den 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 rentekomkostninger 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 fremførelse, 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 overførelse 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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 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 fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 26 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. 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 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	6.379.698	6.379.200	6.096.957
Lejeindtægter	2	99.931	98.800	97.612
Andre indtægter	3	20.860	0	24.473
INDTÆGTER I ALT		6.500.489	6.478.000	6.219.042
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	620.540	616.500	627.759
Forbrugsafgifter	5	930.426	976.200	990.478
Renholdelse	6	768.683	681.300	656.008
Vedligeholdelse, løbende	7	357.884	623.000	307.419
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	14.027.823	14.000.000	423.887
Administrationsomkostninger	9	522.383	554.100	556.617
Øvrige foreningsomkostninger	10	116.252	117.800	135.671
Indvendig vedligeholdelse for lejere		2.499	2.500	2.494
OMKOSTNINGER I ALT		17.346.490	17.571.400	3.700.333
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-10.846.001	-11.093.400	2.518.709
Finansielle indtægter	11	109.348	20.000	34.859
Finansielle omkostninger	12	1.247.341	1.250.200	1.462.613
FINANSIELLE POSTER, NETTO		1.137.993	1.230.200	1.427.754
ÅRETS RESULTAT		-11.983.994	-12.323.600	1.090.955
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til større vedligeholdelse af ejendommen		103.900	103.900	387.000
Hensat til vinduesservice		50.000	50.000	50.000
Anvendt hensættelser til byggesag		-15.000.000	0	0
Overført til næste år		2.862.106	-12.477.500	653.955
DISPONERET I ALT		-11.983.994	-12.323.600	1.090.955

Resultatopgørelse for 2014/15

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>	<u>Budget 2014/15 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	2.862.106	-12.477.500	653.955
Betalte prioritetsafdrag	-1.299.976	-1.300.600	-1.231.371
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen (kr. 14.027.823 - 15.000.000)	<u>-972.177</u>	<u>14.000.000</u>	<u>423.887</u>
Resultat af ordinær drift	589.953	221.900	-153.529
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>972.177</u>	<u>-14.000.000</u>	<u>-423.887</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>1.562.130</u>	<u>-13.778.100</u>	<u>-577.416</u>

Balance pr. 31. januar 2015**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 183.000.000)	13	183.000.000	183.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
Restancer, andelshavere		3.797	104
Beboerkonto, andelssalg		14.250	31.656
Andre tilgodehavender	14	76.978	73.649
Forudbetalte omkostninger	15	118.150	134.281
TILGODEHAVENDER		<u>213.175</u>	<u>239.690</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	<u>2.439.587</u>	<u>15.414.376</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.652.762</u>	<u>15.654.066</u>
AKTIVER		<u>185.652.762</u>	<u>198.654.066</u>

Balance pr. 31. januar 2015**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		119.794	119.794
Overført resultat m.v.		143.206.185	139.555.068
Egenkapital excl. andre reserver		143.325.979	139.674.862
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		5.337.463	4.126.474
Reserveret til byggesag		0	15.000.000
Reserveret til vinduesservice		541.660	491.660
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		692.097	2.588.197
Andre reserver		6.571.220	22.206.331
EGENKAPITAL			
	17	149.897.199	161.881.193
Prioritetsgæld	18	33.335.822	34.635.799
Deposita		1.445.555	1.373.576
Varmeregnskab	19	302.929	267.133
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20	9.273	40.274
Forudbetalt løbende boligafgift		9.553	3.039
Beboerkonto, fraflyttere		3.000	120.000
Mellemregning administrator		1.360	750
Øvrig gæld	21	648.071	332.302
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	35.755.563	36.772.873
PASSIVER		185.652.762	198.654.066

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer (inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-14)	6.235.283	6.235.300	5.670.432
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	103.900	103.900	387.000
Kælderleje - medlemmer	40.515	40.000	39.525
	6.379.698	6.379.200	6.096.957
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.518	28.000	27.987
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.004
Lejeindtægter, erhvervslejemål	70.409	69.800	68.621
	99.931	98.800	97.612
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	6.552	0	8.910
Flyttegebyrer	9.000	0	10.000
Salg af navneskilte	2.080	0	2.580
Andre indtægter	3.228	0	2.983
	20.860	0	24.473
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	488.120	485.500	497.217
Forsikringer	132.420	131.000	130.542
	620.540	616.500	627.759
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	385.506	400.000	496.212
Renovation	421.326	421.200	390.566
Elforbrug fællesarealer	123.594	155.000	103.700
	930.426	976.200	990.478

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 <u>kr.</u>	Budget 2014/15 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2013/14 <u>kr.</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært, inkl. afløser	494.870	470.000	441.236
Trappevask	179.142	174.800	174.775
Vinduespolering	16.139	16.000	12.659
Hovedrengøring	49.000	0	0
Sociale ydelser	3.813	4.500	5.125
Snerydning	2.078	6.000	5.166
Skadedyrsbekæmpelse	18.561	0	0
Anden renholdelse	5.080	10.000	17.047
	<u>768.683</u>	<u>681.300</u>	<u>656.008</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	26.974		6.475
Elektriker	24.353		41.360
Maler	9.825		6.287
Tømrer	87.633		7.700
Murer	27.231		0
VVS	128.447		120.801
Glarmester	1.154		0
Tagarbejde	0		15.841
Kloakarbejde	0		2.433
Gårdsplads og vej	9.631		81.380
Graffiti fjerner	17.147		0
Anden vedligeholdelse	8.266		822
	<u>340.661</u>	<u>585.000</u>	<u>283.099</u>
Elektrolyse og energistyring	17.223	38.000	24.320
	<u>357.884</u>	<u>623.000</u>	<u>307.419</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Udskiftning af brugsvandledninger og varmeanlæg	14.027.823	14.000.000	423.887
	14.027.823	14.000.000	423.887
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	396.360	391.400	383.687
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	44.500	44.500
Tilsyn/rådgivning	2.500	40.000	50.250
Nets - gebyrer	10.895	10.700	10.633
Varmeregnskabshonorar	67.245	66.000	64.979
Gebyrer m.v.	658	1.500	806
Andre administrationsudgifter	225	0	1.762
	522.383	554.100	556.617
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	23.300	28.300	28.300
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.500	18.000
Kopiering og kontorartikler	17.613	25.000	31.011
Blomster og gaver	1.400	1.000	1.936
Møder og generalforsamling	876	4.500	3.299
Telefon	11.796	12.000	8.840
Tilskud til kurser og fester	0	500	0
Kørselsgodtgørelse	1.313	2.000	975
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.184	5.000	5.236
Andre foreningsudgifter	961	0	952
Internet udgifter (heraf kr. 23.750 montering Armatec)	35.309	10.000	8.693
Andre abonnementer (service ventilation)	0	11.000	10.326
Tab boligafgift	0	0	2.273
Andre udgifter	0	0	15.830
	116.252	117.800	135.671

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.	<u>Budget 2014/15 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	109.348	20.000	34.859
	<u>109.348</u>	<u>20.000</u>	<u>34.859</u>
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.247.341	1.250.200	1.018.559
Omkostninger ved omprioritering	0	0	223.614
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	220.341
Andre renter	0	0	99
	<u>1.247.341</u>	<u>1.250.200</u>	<u>1.462.613</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. februar	183.000.000	183.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	183.000.000	183.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2015. 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 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. januar 2015.

Note 14. Andre tilgodehavender

Tilgodehavender flyttegbyrer	1.000	0
Andre tilgodehavender	2.329	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	73.649	73.649
	76.978	73.649

Note 15. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte Energimærkning	0	10.304
Forudbetalt el	10.724	10.463
Forudbetalt vand	85.300	91.724
Forudbetalt forsikring	22.126	21.790
	118.150	134.281

Noter til balance pr. 31. januar 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, Netopsparing	2.305	1.001.465
Danske bank A/S, erhvervskonto	2.341.794	3.378.463
Kassebeholdning formand	5.000	5.000
Kassebeholdning vicevært	0	1.500
Nykredit Bank A/S, IndlånPlus konto	90.488	11.027.948
	<u>2.439.587</u>	<u>15.414.376</u>
 <u>Note 17. 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	139.555.068	138.901.113
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	789.011	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	2.862.106	653.955
Saldo pr. 31. januar	<u>143.206.185</u>	<u>139.555.068</u>
 Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. februar	4.126.474	19.126.474
Overført fra reserve til byggesag	2.000.000	-15.000.000
Overført til overført resultat m.v.	-789.011	0
Saldo pr. 31. januar	<u>5.337.463</u>	<u>4.126.474</u>
 Reserve til byggesag		
Saldo pr. 1. februar	15.000.000	0
Overført til hensat til værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.	-2.000.000	15.000.000
Anvendt i året	-13.000.000	0
Saldo pr. 31. januar	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
Reserve til vinduesservice		
Saldo pr. 1. februar	491.660	441.660
Årets hensættelse	50.000	50.000
Saldo pr. 31. januar	<u>541.660</u>	<u>491.660</u>
Reserve til større vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. februar	2.588.197	2.201.197
Årets hensættelse	103.900	387.000
Anvendt i året	-2.000.000	0
Saldo pr. 31. januar	<u>692.097</u>	<u>2.588.197</u>
Egenkapital i alt	<u>149.897.199</u>	<u>161.881.193</u>

Note 18. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Nykredit (tag)	2) Nykredit (gårdrenov. og ventilation)	3) Nykredit (tag)	4) Nykredit (brugsvand. og varmeanlæg)	I alt
Restløbetid år	20 år og 9 mdr.	9 år og 9 mdr.	24 år og 9 mdr.	29 år	
Renter og bidrag	101.586	273.079	420.302	456.647	<u>1.251.614</u>
Betalt afdrag i året	211.871	614.304	257.693	216.108	<u>1.299.976</u>
Nominel restgæld	5.101.438	7.074.961	10.223.253	10.936.170	<u>33.335.822</u>
Obligationsrestgæld	5.101.438	7.441.612	10.728.095	11.658.186	<u>34.929.331</u>
Kurs	105	100	100	100	
Kursværdi	5.356.510	7.441.612	10.728.095	11.658.186	<u>35.184.403</u>
Næste års afdrag	220.041	633.321	266.692	223.825	<u>1.343.879</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
Renter og bidrag i alt		1.251.614
Regulering af skyldige renter pr. statusdag		-4.273
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>1.247.341</u>
Betalt afdrag i alt		1.299.976
Nominel restgæld i alt		33.335.822
Kursværdi i alt		35.184.403
Næste års afdrag i alt		1.343.879

1) Nykredit (tag)

Obligationsslån m/variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 1,3642 pct. p.a. Inkonvertibelt og kurs 105.

2) Nykredit (gårdrenov. og ventilation). Lånet er indfriet den 1. april 2015.

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.

3) Nykredit (tag). Lånet er indfriet den 1. april 2015.

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.

4) Nykredit (brugsvand. og varmeanlæg). Lånet er indfriet den 1. april 2015.

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.

Note 19. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	943.214	1.058.570
Fjernvarmeomkostning	<u>640.285</u>	<u>791.437</u>
	<u>-302.929</u>	<u>-267.133</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-302.929</u>	<u>-267.133</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. februar	40.274	37.819
Hensat i året	2.499	2.494
	<u>42.773</u>	<u>40.313</u>
Anvendt	-33.500	-39
Saldo pr. 31. januar	<u>9.273</u>	<u>40.274</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	0	44.500
Optryk	0	5.500
Grundskyld, januar	43.051	40.461
Renovation, januar	35.267	35.096
Anslået a/c vand, Elbagde 43 for 1/10-14 til 31/1-15	42.600	51.700
George Hansen	4.213	0
Minol	5.864	0
Munch Jacobsen	43.570	0
Amager låse	180	0
Dansk Kabel TV	2.100	0
Andelsbo	62.500	0
Malerselskabet	0	5.851
Hofor varme, oktober, november og december 2014	264.956	0
Kemp & Lauritzen	0	10.231
Udbetaling til Jeanet Ingemann	0	10.000
Udlæg formandskassen	15.919	3.279
Skyldig prioritetsrenter	104.875	109.148
Skyldig A-skat m.v.	22.976	16.536
	<u>648.071</u>	<u>332.302</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2015

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 31.991.943 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 31. januar 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.200.000, som er deponeret. 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 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. januar 2015

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Torvebo anvendes bolifafgiften 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	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	174	12.298
Andelsboliger erhverv	1	91
Boliglejemål	1	58
Erhvervslejemål	2	183
	178	12.630

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. januar:

	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.489	14.489
	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.771	14.771
Foreslået andelsværdi	11.420	11.196
Reserver uden for andelsværdi	530	1.792
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.821	1.783
	14.771	14.771

Øvrige noter pr. 31. januar 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	507	461
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	492	483
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	385	375
	<u>2014/15 i pct.</u>	<u>2013/14 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	72	11
Øvrige omkostninger	16	49
Finansielle poster netto	6	22
Afdrag	6	18
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>98</u>	<u>98</u>
 <u>Note 25. Beregning af andelsværdi</u>		
Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.		
Egenkapital pr. 31. januar 2015		149.897.199
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-6.571.220
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		143.325.979
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.335.822	
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.184.403	-1.848.581
		<u>141.477.398</u>
Værdi pr. boligafgiftskrone januar 2015	<u>141.477.398</u>	
	529.997	266,94

Øvrige noter pr. 31. januar 2015

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. maj 2014)

266,94

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 ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-9.150.000	-5%	132.327.398	249,68	-6,47%
-5.490.000	-3%	135.987.398	256,58	-3,88%
-1.830.000	-1%	139.647.398	263,49	-1,29%
0	0	141.477.398	266,94	0,00%
1.830.000	1%	143.307.398	270,39	+1,29%
5.490.000	3%	146.967.398	277,30	+3,88%
9.150.000	5%	150.627.398	284,20	+6,47%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 5.337.463, reserve til vinduesservice kr. 541.660 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 692.097, i alt kr. 6.571.220.

Øvrige noter pr. 31. januar 2015

Note 26. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. januar 2015 stk.	Areal iflg. BBR m²
B1	Andelsboliger	174	12298
B2	Erhvervsandele	1	91
B3	Boliglejemål	1	58
B4	Erhvervslejemål	2	183
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
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
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Anvendte værdier 31. januar 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		183.000.000	14.489
			Andre reserver 31. januar 2015	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		6.571.220	520
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			(F3*100/F2) 4%
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
G3	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. m²
H1	Boligafgift	529.997	* 12 /	12.389	513
H2	Erhvervslejeindtægter	5.972	* 12 /	12.389	6
H3	Boligindtægter	2.382	* 12 /	12.389	2

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	106	88	-967

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. m²
K1	Andelsværdi	11.420
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.672
K3	Teknisk andelsværdi	14.092

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

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	24	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	20	34	1.111
M3	Vedligeholdelse i alt	43	58	1.139

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)**

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	93	99	105

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2015

		<u>31/1 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	3.800	
Beboerkonto, andelssalg	14.200	
Andre tilgodehavender	77.000	
Forudbetalte omkostninger	118.100	
Likvide beholdninger	<u>2.439.600</u>	2.652.700
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	302.900	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	9.300	
Forudbetalt løbende boligafgift	9.600	
Beboerkonto, fraflyttere	3.000	
Mellemregning administrator	1.400	
Øvrig gæld	648.100	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.233.800</u>	<u>2.208.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2015		<u><u>444.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2014		11.810.500
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.562.100	
Forøgelse af deposita	<u>72.000</u>	<u>1.634.100</u>
		13.444.600
Formueafgang i årets løb:		
Anvendt hensættelse til byggesag		<u>13.000.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2015		<u><u>444.600</u></u>

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.235.000	6.235.283	6.235.300
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	231.000	103.900	103.900
Kælderleje - medlemmer	40.100	40.515	40.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.600	28.518	28.000
Kælderleje - ikke medlemmer	1.000	1.004	1.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	71.700	70.409	69.800
Påkravsgebyr	0	6.552	0
Flyttegebyrer	0	9.000	0
Salg af navneskilte	0	2.080	0
Andre indtægter	0	3.228	0
	6.607.400	6.500.489	6.478.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	517.000	488.120	485.500
Forsikringer	133.000	132.420	131.000
Vandafgift	384.000	385.506	400.000
Renovation	424.000	421.326	421.200
Elforbrug fællesarealer	130.000	123.594	155.000
Vicevært	470.000	494.870	470.000
Trappevask	180.000	179.142	174.800
Vinduespolering	16.000	16.139	16.000
Hovedrengøring	0	49.000	0
Sociale ydelser	4.500	3.813	4.500
Snerydning	6.000	2.078	6.000
Skadedyrsbekæmpelse	0	18.561	0
Anden renholdelse	10.000	5.080	10.000
Vedligeholdelse, løbende	585.000	340.661	585.000
Elektrolyse og energistyring	20.000	17.223	38.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	14.027.823	14.000.000
Administrationshonorar	401.700	396.360	391.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	44.500	44.500
Tilsyn/rådgivning	0	2.500	40.000
Nets - gebyrer	11.000	10.895	10.700
Varmeregnskabshonorar	70.000	67.245	66.000
Gebyrer m.v.	0	658	1.500
Andre administrationsudgifter	0	225	0
Bestyrelsesshonorar	28.300	23.300	28.300
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.500	18.500
Kopiering og kontorartikler	25.000	17.613	25.000
Blomster og gaver	1.000	1.400	1.000
transport	3.479.500	17.288.552	17.523.900

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
transport	3.479.500	17.288.552	17.523.900
Møder og generalforsamling	5.000	876	4.500
Telefon	12.000	11.796	12.000
Tilskud til kurser og fester	0	0	500
Kørselsgodtgørelse	0	1.313	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.500	5.184	5.000
Andre foreningsudgifter	0	961	0
Internet udgifter	10.000	35.309	10.000
Andre abonnementer	11.000	0	11.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.600	2.499	2.500
OMKOSTNINGER I ALT	3.525.600	17.346.490	17.571.400
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.081.800	-10.846.001	-11.093.400
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	10.000	109.348	20.000
Prioritetsrenter og bidrag	-925.300	-1.247.341	-1.250.200
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-915.300	-1.137.993	-1.230.200
ÅRETS RESULTAT	2.166.500	-11.983.994	-12.323.600
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til større vedligeholdelse af ejendommen	231.000	103.900	103.900
Hensat til vinduesservice	50.000	50.000	50.000
Anvendt hensættelser til byggesag	0	-15.000.000	0
Overført til næste år	1.885.500	2.862.106	-12.477.500
DISPONERET I ALT	2.166.500	-11.983.994	-12.323.600
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	1.885.500	2.862.106	-12.477.500
Betalte prioritetsafdrag	-855.200	-1.299.976	-1.300.600
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær (kr. 14.027.823 - 15.000.000)	0	-972.177	14.000.000
Resultat af ordinær drift	1.030.300	589.953	221.900
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	972.177	-14.000.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	1.030.300	1.562.130	-13.778.100

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2015/16

Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2015		444.600
Årets budgetterede resultat 2015/16 efter prioritetsafdrag og hensættelser		1.030.300
Indfrielse af lån	-27.956.800	
Kurstab ved indfrielse	-1.560.000	
Optagelse af lån	29.565.000	
Låneomkostninger	-46.800	1.400
Likviditetsoverskud pr. 31. januar 2016		<u>1.476.300</u>

Foranstående budget for perioden 1. februar 2015 - 31. januar 2016 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 2016 regnskabsmæssigt og likviditetsmæssigt reserveret kr. 1.514.757 til vedligeholdelse af ejendommen.