

Andelsboligforeningen Torvebo

Årsrapport for 2015/16

54. 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	17-23
ØVRIGE NOTER	24-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	32-34

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
Eva Dahl
Eva C. Forslund

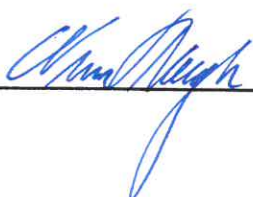
ADMINISTRATOR

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
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 31/5 2016
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2015 - 31. januar 2016.

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. april 2016

Administrator:



Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Jack Petersen

(formand)



Eva Dahl



Jeanet Ingemann



Jørgen Pedersen

Eva C. Forslund
Eva C. Forslund

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Torvebo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 26. april 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


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, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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 nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 25 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.

Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

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 2015/16

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>	<u>Budget 2015/16 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.513.461	6.506.100	6.379.698
Lejeindtægter	2	89.158	101.300	99.931
Andre indtægter	3	13.335	0	20.860
INDTÆGTER I ALT		<u>6.615.954</u>	<u>6.607.400</u>	<u>6.500.489</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	669.917	650.000	620.540
Forbrugsafgifter	5	907.959	938.000	930.426
Renholdelse	6	711.807	686.500	768.683
Vedligeholdelse, løbende	7	432.594	605.000	357.884
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	444.529	0	14.027.823
Administrationsomkostninger	9	490.794	527.200	522.383
Øvrige foreningsomkostninger	10	142.692	116.300	116.252
Antenne	11	130	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere		2.552	2.600	2.499
OMKOSTNINGER I ALT		<u>3.802.974</u>	<u>3.525.600</u>	<u>17.346.490</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>2.812.980</u>	<u>3.081.800</u>	<u>-10.846.001</u>
Finansielle indtægter	12	2.044	10.000	109.348
Finansielle omkostninger	13	2.563.566	925.300	1.247.341
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>2.561.522</u>	<u>915.300</u>	<u>1.137.993</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>251.458</u>	<u>2.166.500</u>	<u>-11.983.994</u>

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
		kr.	kr.	kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til større vedligeholdelse af ejendommen		231.000	231.000	103.900
Hensat til vinduesprojekt		50.000	50.000	50.000
Anvendt hensættelser til byggesag		0	0	-15.000.000
Overført til næste år		-29.542	1.885.500	2.862.106
DISPONERET I ALT		<u>251.458</u>	<u>2.166.500</u>	<u>-11.983.994</u>

---o0o---

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

Overført til næste år		-29.542	1.885.500	2.862.106
Betalte prioritetsafdrag		-1.024.232	-855.200	-1.299.976
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renowering af ejendommen		444.529	0	-972.177
Resultat af ordinær drift		-609.245	1.030.300	589.953
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renowering		-444.529	0	972.177
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-1.053.774</u>	<u>1.030.300</u>	<u>1.562.130</u>

Balance pr. 31. januar 2016**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</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		<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
Restancer, andelshavere		0	3.797
Beboerkonto, kommende overdragelser		24.781	0
Beboerkonto, andelssalg		32.297	14.250
Beboerkonto, fraflyttere		18.141	0
Mellemregning administrator		2.284	0
Andre tilgodehavender	15	3.329	76.978
Forudbetalte omkostninger	16	118.730	118.150
TILGODEHAVENDER		<u>199.562</u>	<u>213.175</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>6.261.397</u>	<u>2.439.587</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>6.460.959</u>	<u>2.652.762</u>
AKTIVER		<u><u>189.460.959</u></u>	<u><u>185.652.762</u></u>

Balance pr. 31. januar 2016- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		123.640	119.794
Overført resultat m.v.		<u>141.171.925</u>	<u>143.206.185</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>141.295.565</u>	<u>143.325.979</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		7.923.334	5.337.463
Reserveret til vinduesprojekt		1.514.757	541.660
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>0</u>	<u>692.097</u>
Andre reserver		<u>9.438.091</u>	<u>6.571.220</u>
EGENKAPITAL	18	<u>150.733.656</u>	<u>149.897.199</u>
Prioritetsgæld	19	33.919.770	33.335.822
Deposita		1.499.967	1.445.555
Varmeregnskab	20	420.095	302.929
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	11.825	9.273
Forudbetalt løbende boligafgift		0	9.553
Beboerkonto, andelssalg		2.210.458	0
Beboerkonto, fraflyttere		25.000	3.000
Mellemregning administrator		0	1.360
Øvrig gæld	22	<u>640.188</u>	<u>648.071</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	23	<u>38.727.303</u>	<u>35.755.563</u>
PASSIVER		<u>189.460.959</u>	<u>185.652.762</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 24-25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Realiseret 2015/16</u> kr.	<u>Budget 2015/16 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-15	6.239.709	6.235.000	6.235.283
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	231.000	231.000	103.900
Kælderleje - medlemmer	42.752	40.100	40.515
	<u>6.513.461</u>	<u>6.506.100</u>	<u>6.379.698</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.721	28.600	28.518
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.004
Lejeindtægter, erhvervslejemål	73.933	71.700	70.409
Tab - erhvervslejemål	-14.500	0	0
	<u>89.158</u>	<u>101.300</u>	<u>99.931</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	3.575	0	6.552
Flyttegebyrer	6.000	0	9.000
Salg af navneskilte	772	0	2.080
Andre indtægter	2.988	0	3.228
	<u>13.335</u>	<u>0</u>	<u>20.860</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	518.819	517.000	488.120
Forsikringer	151.098	133.000	132.420
	<u>669.917</u>	<u>650.000</u>	<u>620.540</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	359.712	384.000	385.506
Renovation	421.772	424.000	421.326
Elforbrug fællesarealer	126.475	130.000	123.594
	<u>907.959</u>	<u>938.000</u>	<u>930.426</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært, inkl. afløser (heraf feriepengeforpligtelse kr. 58.200)	489.426	470.000	494.870
Trappevask	183.616	180.000	179.142
Vinduespolering	17.920	16.000	16.139
Hovedrengøring	0	0	49.000
Sociale ydelser	4.023	4.500	3.813
Snerydning	4.375	6.000	2.078
Kørsel affald	1.250	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	18.561
Anden renholdelse	11.197	10.000	5.080
	711.807	686.500	768.683
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	10.479		26.974
Elektriker	16.279		24.353
Maler	72.162		9.825
Tømrer (heraf 7 stk pvc-døre kr. 98.110)	127.448		87.633
Murer	4.225		27.231
VVS	121.834		128.447
Garmester	0		1.154
Gårdsplads og vej	40.614		9.631
Graffiti fjerner	0		17.147
Anden vedligeholdelse (heraf nye gadelamper kr. 16.000)	23.324		8.266
	416.365	585.000	340.661
Elektrolyse og energistyring	16.229	20.000	17.223
	432.594	605.000	357.884

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 <hr/> kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014/15 <hr/> kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</u>			
Udskiftning af brugsvandledninger og varmeanlæg	17.428	0	14.027.823
Nyt kontor	208.351	0	0
Udskiftning af vinduer	218.750	0	0
	<hr/> 444.529 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 14.027.823 <hr/>
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	401.687	401.700	396.360
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	44.500	44.500
Tilsyn/rådgivning	0	0	2.500
Nets - gebyrer	10.896	11.000	10.895
Varmeregnskabshonorar	33.174	70.000	67.245
Gebyrer m.v.	537	0	658
Andre administrationsudgifter	0	0	225
	<hr/> 490.794 <hr/>	<hr/> 527.200 <hr/>	<hr/> 522.383 <hr/>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	23.300	28.300	23.300
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.200	18.500	18.500
Kopiering og kontorartikler	9.843	25.000	17.613
Blomster og gaver	1.415	1.000	1.400
Møder og generalforsamling	2.030	5.000	876
Telefon (inkl. ny telefon til varmemester kr. 1.000)	12.479	12.000	11.796
Kørselsgodtgørelse	1.624	0	1.313
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.201	5.500	5.184
Andre foreningsudgifter (heraf køb af bolig 152, kr. 25.000)	30.643	0	961
Internet udgifter	23.364	10.000	35.309
Andre abonnemeter (service ventilation)	10.593	11.000	0
	<hr/> 142.692 <hr/>	<hr/> 116.300 <hr/>	<hr/> 116.252 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Realiseret 2015/16</u> kr.	<u>Budget 2015/16 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.
<u>Note 11. Antenne</u>			
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 130	0	0
Nettounderskud	130	0	0
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	2.044	10.000	109.348
	2.044	10.000	109.348
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	955.529	925.300	1.247.341
Omkostninger ved omprioritering	48.015	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	1.560.022	0	0
	2.563.566	925.300	1.247.341

Noter til balance pr. 31. januar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. februar	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2016. 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 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 2016.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende flyttegebyrer	1.000	1.000
Andre tilgodehavender	2.329	2.329
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>73.649</u>
	<u>3.329</u>	<u>76.978</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt el	10.277	10.724
Forudbetalt vand	82.972	85.300
Forudbetalt forsikring	<u>25.481</u>	<u>22.126</u>
	<u>118.730</u>	<u>118.150</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, Netopsparing	0	2.305
Danske Bank A/S, erhvervskonto	6.258.385	2.341.794
Kassebeholdning formand	3.012	5.000
Nykredit Bank A/S, IndlånPlus konto	0	90.488
	<u>6.261.397</u>	<u>2.439.587</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. februar	119.794	119.794
Tilgang ny andel, bolig nr. 22	3.846	0
Saldo pr. 31. januar	<u>123.640</u>	<u>119.794</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. februar	143.206.185	139.555.068
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 22	581.153	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 2.585.871	789.011
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 29.542	2.862.106
Saldo pr. 31. januar	<u>141.171.925</u>	<u>143.206.185</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. februar	5.337.463	4.126.474
Overført fra reserve til byggesag	0	2.000.000
Overført til overført resultat m.v.	2.585.871	-789.011
Saldo pr. 31. januar	<u>7.923.334</u>	<u>5.337.463</u>
Reserve til byggesag		
Saldo pr. 1. februar	0	15.000.000
Overført til hensat til værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.	0	-2.000.000
Anvendt i året	0	-13.000.000
Saldo pr. 31. januar	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Reserve til vinduesprojekt		
Saldo pr. 1. februar	541.660	491.660
Årets henættelse	50.000	50.000
Overført fra resreve til større vedligeholdelse af ejendommen	923.097	0
Saldo pr. 31. januar	<u>1.514.757</u>	<u>541.660</u>
Reserve til større vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. februar	692.097	2.588.197
Årets hensættelse	231.000	103.900
Anvendt i året	0	-2.000.000
Overført til reserve til vinduesprojekt	-923.097	0
Saldo pr. 31. januar	<u>0</u>	<u>692.097</u>
Egenkapital i alt	<u>150.733.656</u>	<u>149.897.199</u>

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) Nykredit <u>(tag)</u>	2) Nykredit (gårdrenov. og ventilation) <u>og ventilation)</u>	3) Nykredit <u>(tag)</u>	4) Nykredit (brugsvand, og varmeanlæg) <u>og varmeanlæg)</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	19 år og 9 mdr.	-	-	-	
Renter og bidrag	82.222	64.743	103.439	112.763	<u>363.167</u>
Betalt afdrag i året	221.619	156.525	65.817	55.222	<u>499.183</u>
Nominel restgæld	4.879.819	Indfriet	Indfriet	Indfriet	<u>4.879.819</u>
Obligationsrestgæld	4.879.819	Indfriet	Indfriet	Indfriet	<u>4.879.819</u>
Kurs	105	-	-	-	
Kursværdi	5.123.810	Indfriet	Indfriet	Indfriet	<u>5.123.810</u>
Næste års afdrag	227.063	-	-	-	<u>227.063</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2016

	5)	
	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	29 år og 3 mdr.	
Renter og bidrag	621.347	<u>621.347</u>
Betalt afdrag i året	525.049	<u>525.049</u>
Nominel restgæld	29.039.951	<u>29.039.951</u>
Obligationsrestgæld	29.887.781	<u>29.887.781</u>
Kurs	93,662	
Kursværdi	27.993.494	<u>27.993.494</u>
Næste års afdrag	713.757	<u>713.757</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		984.514
Regulering af skyldige renter pr. statusdag		<u>-28.985</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>955.529</u>
Betalt afdrag i alt		1.024.232
Nominel restgæld i alt		33.919.770
Kursværdi i alt		33.117.304
Næste års afdrag i alt		940.820

1) Nykredit (tag)

Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 0,8263 p.a. Inkonvertibelt og kurs 105.

Noter til balance pr. 31. januar 2016

<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
kr.	kr.

2) Nykredit (gårdrenov. og ventilation)

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. Lånet er indfriet den 31. marts 2015.

3) Nykredit (tag)

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. Lånet er indfriet den 31. marts 2015.

4) Nykredit (brugsvand. og varmeanlæg)

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. Lånet er indfriet den 31. marts 2015.

5) Nykredit

Kontantlån, oprindelig kr. 29.565.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2188 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Note 20. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	1.045.057	943.214
Fjernvarmeomkostning	<u>623.489</u>	<u>640.285</u>
	<u>-421.568</u>	<u>-302.929</u>
Varmeefterbetaling	<u>1.473</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-420.095</u>	<u>-302.929</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. februar	9.273	40.274
Hensat i året	2.552	2.499
	<u>11.825</u>	<u>42.773</u>
Anvendt	0	-33.500
Saldo pr. 31. januar	<u>11.825</u>	<u>9.273</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	0
Optryk	5.500	0
Grundskyld, januar	45.263	43.051
Renovation, januar	33.839	35.267
A/c vand, Elbagade 43 for 1/10-15 til 31/1-16	39.243	42.600
Munch Jacobsen	98.110	43.570
Amager Låse	4.975	180
Peter Jahn & Partnere, vinduer	187.500	0
Peter Jahn & Partnere, bestyrelseslokale	8.750	0
Tyrfing's Service	19.938	0
George Hansen	0	4.213
Minol	0	5.864
Dansk Kabel TV	0	2.100
Hofor varme, oktober, november og december 2014	0	264.956
Andelsbo	0	62.500
Udlæg bestyrelsen	0	15.919
Skyldig prioritetsrenter	75.890	104.875
Skyldig A-skat m.v.	18.480	22.976
Skyldig feriepengeforpligtelse	58.200	0
	<u>640.188</u>	<u>648.071</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2016

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 32.978.950 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 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

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 11 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlem.

Øvrige noter pr. 31. januar 2016

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	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger (tillagt 58 m ² for tidl. bestyrelseslokale)	175	12.356
Andelsboliger erhverv	1	91
Boliglejemål	1	58
Erhvervslejemål	1	125
Bestyrelseslokale (tidligere møntsolcenter)		44
	178	12.674

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. januar:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.439	14.489
	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.702	14.771
Foreslået andelsværdi	11.416	11.420
Reserver uden for andelsværdi	758	530
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.528	2.821
	14.702	14.771

Øvrige noter pr. 31. januar 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	505	507
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	495	492
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	591	385
	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	12	72
Øvrige omkostninger	41	15
Finansielle poster netto	34	6
Afdrag	13	7
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	98

Note 26. Beregning af andelsværdi

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 2016		150.733.656
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-9.438.091
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		141.295.565
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.919.770	
Prioritetsgæld, kursværdi	-33.117.304	802.466
		<u>142.098.031</u>
Værdi pr. boligafgiftskrone januar 2016	<u>142.098.031</u>	261,71
	542.969	

Øvrige noter pr. 31. januar 2016

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. maj 2015)

266,94

Der er i året solgt en lejlighed. Reservationen er øget til bl.a. imødegåelse af fald pga. vinduesprojekt og låneoptagelse dertil.

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 261,71 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%	132.948.031	244,85	-6,44%
-5.490.000	-3%	136.608.031	251,59	-3,86%
-1.830.000	-1%	140.268.031	258,34	-1,29%
0	0	142.098.031	261,71	0,00%
1.830.000	1%	143.928.031	265,08	+1,29%
5.490.000	3%	147.588.031	271,82	+3,86%
9.150.000	5%	151.248.031	278,56	+6,44%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 7.923.334, reserve til vinduesprojekt kr. 1.514.757 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 9.438.091.

Øvrige noter pr. 31. januar 2016

Note 27. 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 2016 stk.	Areal iflg. BBR m ²
B1	Andelsboliger	174	12.278
B2	Erhvervsandele	1	91
B3	Boliglejemål	1	58
B4	Erhvervslejemål	2	183
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.		
B6	I alt	178	12.610

	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

	Sæt kryds	Ja	Nej
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
			Anvendte værdier 31. januar 2016 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	14.512
			Andre reserver 31. januar 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		9.438.091	748
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			5%
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

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	542.969	* 12 /	12.369	527
H2	Erhvervslejeindtægter	6.265	* 12 /	12.369	6
H3	Boliglejeindtægter	2.393	* 12 /	12.369	2

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		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	88	-969	20

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	11.488
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.609
K3	Teknisk andelsværdi	14.097

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	28	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	34	1.112	35
M3	Vedligeholdelse i alt	58	1.141	70

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	79%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	100	105	83

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2016

		<u>31/1 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, kommende overdragelser	24.800	
Beboerkonto, andelssalg	32.300	
Beboerkonto, fraflyttere	18.100	
Mellemregning administrator	2.300	
Andre tilgodehavender	3.300	
Forudbetalte omkostninger	118.700	
Likvide beholdninger	<u>6.261.400</u>	6.460.900
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	420.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11.800	
Beboerkonto, andelssalg	2.210.500	
Beboerkonto, fraflyttere	25.000	
Øvrig gæld	640.300	
Reserveret til vinduesprojekt	<u>1.514.800</u>	<u>4.822.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2016		<u><u>1.638.400</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2015		444.600
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	54.400	
Optagelse af lån	29.565.000	
Tilgang ny andel (inkl. andelsindskud)	<u>585.000</u>	<u>30.204.400</u>
		30.649.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.053.800	
Indfrielse af lån	<u>27.956.800</u>	<u>29.010.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2016		<u><u>1.638.400</u></u>

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.239.700	6.239.709	6.235.000
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelses- arbejder, inkl. årlig 2% stign. pr. 1/4-16 af boligafgift	360.500	231.000	231.000
Kælderleje - medlemmer	42.300	42.752	40.100
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.700	28.721	28.600
Kælderleje - ikke medlemmer	1.000	1.004	1.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	75.200	73.933	71.700
Tab - erhvervslejemål	0	-14.500	0
Påkravsgebyr	0	3.575	0
Flyttegebyrer	0	6.000	0
Salg af navneskilte	0	772	0
Andre indtægter	0	2.988	0
	6.747.400	6.615.954	6.607.400
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	543.200	518.819	517.000
Forsikringer	155.000	151.098	133.000
Vandafgift	375.000	359.712	384.000
Renovation	406.100	421.772	424.000
Elforbrug fællesarealer	130.000	126.475	130.000
Vicevært, inkl. afløser	450.000	489.426	470.000
Trappevask	185.000	183.616	180.000
Vinduespolering	18.000	17.920	16.000
Sociale ydelser	4.500	4.023	4.500
Snerydning	6.000	4.375	6.000
Kørsel affald	0	1.250	0
Anden renholdelse	10.000	11.197	10.000
Vedligeholdelse, løbende	585.000	416.365	585.000
Elektrolyse og energistyring	20.000	16.229	20.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (vinduesudskiftning)	0	0	0
Administrationshonorar	10.400.000	444.529	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	405.700	401.687	401.700
Nets - gebyrer	44.500	44.500	44.500
Varmeregnskabshonorar	11.000	10.896	11.000
Gebyrer m.v.	70.000	33.174	70.000
Bestyrelseshonorar	0	537	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	23.300	23.300	28.300
Kopiering og kontorartikler	22.200	22.200	18.500
Kopiering og kontorartikler	20.000	9.843	25.000
Blomster og gaver	1.000	1.415	1.000
Møder og generalforsamling	5.000	2.030	5.000
Telefon	12.000	12.479	12.000
Transport	13.902.500	3.728.867	3.496.500

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
Transport	13.902.500	3.728.867	3.496.500
Kørselsgodtgørelse	0	1.624	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.500	5.201	5.500
Andre foreningsudgifter	0	30.643	0
Internet udgifter	20.000	23.364	10.000
Andre abonnementer (service ventilation)	11.000	10.593	11.000
Antenne	0	130	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.600	2.552	2.600
OMKOSTNINGER I ALT	13.941.600	3.802.974	3.525.600
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-7.194.200	2.812.980	3.081.800
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	10.000	2.044	10.000
Prioritetsrenter og bidrag (heraf nyt lån kr. 322.600)	-1.205.100	-955.529	-925.300
Omkostninger ved omprioritering	-25.100	-48.015	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-1.560.022	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.220.200	2.561.522	915.300
ÅRETS RESULTAT	-8.414.400	251.458	2.166.500
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til større vedligeholdelse af ejendommen	360.500	231.000	231.000
Hensat til vinduesprojekt	50.000	50.000	50.000
Overført til næste år	-8.824.900	29.542	1.885.500
DISPONERET I ALT	-8.414.400	251.458	2.166.500
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-8.824.900	-29.542	1.885.500
Betalte prioritetsafdrag (heraf nyt lån kr. 190.700)	-1.131.500	-1.024.232	-855.200
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	10.400.000	444.529	0
Resultat af ordinær drift	443.600	-609.245	1.030.300
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-10.400.000	-444.529	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-9.956.400	-1.053.774	1.030.300

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2016/17

Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2016	1.638.400
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-9.956.400
Optagelse af 30-årigt kontantlån med afdrag	<u>10.109.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. januar 2017	<u><u>1.791.000</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. februar 2016 - 31. januar 2017 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 2017 regnskabsmæssigt og likviditetsmæssigt reserveret kr. 1.925.257 til vedligeholdelse af ejendommen.