

Andelsboligforeningen Torvebo

Årsrapport for 2016/17

55. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-17
NOTER TIL BALANCE	18-24
ØVRIGE NOTER	25-31
LIKVIDITETSOVERSIGT	32
BUDGET FOR ÅRET 2017/18	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
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
Gammel Kongevej 1, 2.
1610 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 16/5 2017

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2016 - 31. januar 2017.

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.

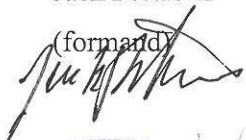
København, den 26. april 2017

Administrator:


Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Jack Petersen

(formand)



Eva Dahl


Jeanet Ingenmann

Jørgen Pedersen



Eva C. Forslund


Eva C. Forslund

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Torvebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016/17 valgt at medtage det af ledelsen pr. 31. maj 2016 godkendte resultatbudget for 2016/17. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere for foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 26. april 2017

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens 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.

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.

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 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 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 2016/17

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2016/17 kr.</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.667.446	6.642.500	6.513.461
Lejeindtægter	2	91.004	104.900	89.158
Andre indtægter	3	14.562	0	13.335
INDTÆGTER I ALT		<u>6.773.012</u>	<u>6.747.400</u>	<u>6.615.954</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	696.816	698.200	669.917
Forbrugsafgifter	5	917.698	911.100	907.959
Renholdelse	6	689.516	673.500	711.807
Vedligeholdelse, løbende	7	186.285	605.000	432.594
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	6.501.102	10.400.000	444.529
Administrationsomkostninger	9	525.100	531.200	490.794
Øvrige foreningsomkostninger	10	107.695	120.000	142.692
Antenne	11	7.075	0	130
Indvendig vedligeholdelse for lejere		2.552	2.600	2.552
OMKOSTNINGER I ALT		<u>9.633.839</u>	<u>13.941.600</u>	<u>3.802.974</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>-2.860.827</u>	<u>-7.194.200</u>	<u>2.812.980</u>
Finansielle indtægter	12	0	10.000	2.044
Finansielle omkostninger	13	1.373.311	1.230.200	2.563.566
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.373.311</u>	<u>1.220.200</u>	<u>2.561.522</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-4.234.138</u>	<u>-8.414.400</u>	<u>251.458</u>

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Hensat til større vedligeholdelse af ejendommen		360.499	360.500	231.000
Hensat til vinduesvedligeholdelse		50.000	50.000	50.000
Anvendt af reserve til vinduesprojekt		-1.925.256	0	0
Overført til næste år		-2.719.381	-8.824.900	-29.542
DISPONERET I ALT		-4.234.138	-8.414.400	251.458
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		-2.719.381	-8.824.900	-29.542
Betalte prioritetsafdrag		-1.115.238	-1.131.500	-1.024.232
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen (kr. 6.501.102 - 1.925.256)		4.575.846	10.400.000	444.529
Resultat af ordinær drift		741.227	443.600	-609.245
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-4.575.846	-10.400.000	-444.529
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		-3.834.619	-9.956.400	-1.053.774

Balance pr. 31. januar 2017**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 183.000.000)	14	186.240.893	183.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>186.240.893</u>	<u>183.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>186.240.893</u>	<u>183.000.000</u>
Beboerkonto, kommende overdragelser		11.500	24.781
Beboerkonto, lejerfraflytning		1.625	18.141
Beboerkonto, andelssalg		0	32.297
Mellemregning administrator		0	2.284
Andre tilgodehavender	15	3.329	3.329
Forudbetalte omkostninger	16	108.324	118.730
TILGODEHAVENDER		<u>124.778</u>	<u>199.562</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>5.648.885</u>	<u>6.261.397</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>5.773.663</u>	<u>6.460.959</u>
AKTIVER		<u><u>192.014.556</u></u>	<u><u>189.460.959</u></u>

Balance pr. 31. januar 2017**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		123.640	123.640
Overført resultat m.v.		143.134.985	141.171.925
Egenkapital excl. andre reserver		143.258.625	141.295.565
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		3.240.893	7.923.334
Reserveret til vinduesprojekt		0	1.514.757
Andre reserver		3.240.893	9.438.091
EGENKAPITAL	18	146.499.518	150.733.656
Prioritetsgæld	19	42.913.532	33.919.770
Deposita		1.556.298	1.499.967
Varmeregnskab	20	418.122	420.095
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	14.377	11.825
Forudbetalt løbende boligafgift		4.061	0
Beboerkonto, andelssalg		0	2.210.458
Beboerkonto, fraflyttere		0	25.000
Øvrig gæld	22	608.648	640.188
GÆLDSFORPLIGTELSE	23	45.515.038	38.727.303
PASSIVER		192.014.556	189.460.959

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

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-16	6.263.719	6.239.700	6.239.709
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	360.499	360.500	231.000
Kælderleje - medlemmer	43.228	42.300	42.752
	6.667.446	6.642.500	6.513.461
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.716	28.700	28.721
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.004
Lejeindtægter, erhvervslejemål	62.492	75.200	73.933
Tab - erhvervslejemål	-1.208	0	-14.500
	91.004	104.900	89.158
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	4.709	0	3.575
Flyttegebyrer	6.000	0	6.000
Salg af navneskilte og nøgler	3.420	0	772
Andre indtægter	433	0	2.988
	14.562	0	13.335
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	542.029	543.200	518.819
Forsikringer	154.787	155.000	151.098
	696.816	698.200	669.917
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	405.659	375.000	359.712
Renovation	403.683	406.100	421.772
Elforbrug fællesarealer	108.356	130.000	126.475
	917.698	911.100	907.959

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 <u>kr.</u>	Budget 2016/17 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015/16 <u>kr.</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært, inkl. afløser	437.747	450.000	489.426
Trappevask	197.234	185.000	183.616
Vinduespolering	10.219	18.000	17.920
Sociale ydelser	3.396	4.500	4.023
Snerydning	2.938	6.000	4.375
Kørsel affald	625	0	1.250
Hovedrengøring	37.000	0	0
Anden renholdelse	357	10.000	11.197
	<u>689.516</u>	<u>673.500</u>	<u>711.807</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	18.223		10.479
Elektriker	2.310		16.279
Maler	1.464		72.162
Tømrer	1.506		127.448
Murer	15.278		4.225
VVS	30.735		121.834
Glarmester	2.807		0
Gårdsplads og vej	18.693		40.614
Rensning af tagrender	13.165		0
Ophugning og udskiftning af gulv afløb i kælder	46.293		0
Anden vedligeholdelse	21.960		23.324
	<u>172.434</u>	<u>585.000</u>	<u>416.365</u>
Elektrolyse og energistyring	13.851	20.000	16.229
	<u>186.285</u>	<u>605.000</u>	<u>432.594</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/16 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Udskiftning af vinduer	9.722.775	10.400.000	218.750
- forbedringsandel 33,33%, overført til ejendommens værdikonto	-3.240.893	0	0
Nyt kontor	19.220	0	208.351
Udskiftning af brugsvandledninger og varmeanlæg	0	0	17.428
	6.501.102	10.400.000	444.529
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	405.704	405.700	401.687
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.375	44.500	44.500
Tilsyn/rådgivning	18.125	0	0
Nets - gebyrer	10.889	11.000	10.896
Varmeregnskabshonorar	33.292	70.000	33.174
Gebyrer m.v.	310	0	537
Andre administrationsudgifter (Kbh. Kommune vedr. kontor)	11.405	0	0
	525.100	531.200	490.794
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	23.300	23.300	23.300
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.200	22.200	22.200
Kopiering og kontorartikler	21.033	20.000	9.843
Blomster og gaver	603	1.000	1.415
Møder og generalforsamling	1.333	5.000	2.030
Telefon	5.462	12.000	12.479
Kørselsgodtgørelse	224	0	1.624
Ejendommens andel i varmeudgifter	3.779	5.500	5.201
Andre foreningsudgifter (heraf køb af bolig 152, kr. 25.000)	0	0	30.643
Internet udgifter	18.112	20.000	23.364
Andre abonnementer (service ventilation)	10.716	11.000	10.593
Andre udgifter	933	0	0
	107.695	120.000	142.692

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret 2016/17 <u>kr.</u>	Budget 2016/17 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015/16 <u>kr.</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Signallevering, Copy-Dan m.v.	7.075	0	130
Nettounderskud	7.075	0	130
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	10.000	2.044
	0	10.000	2.044
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.201.604	1.205.100	955.529
Låneomkostninger	170.929	25.100	48.015
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	1.560.022
Andre renter	778	0	0
	1.373.311	1.230.200	2.563.566

Noter til balance pr. 31. januar 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</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>
	183.000.000	183.000.000
+ 33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	<u>3.240.893</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	<u>186.240.893</u>	<u>183.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2017. 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 2016 udgør kr. 183.000.000.

SKAT oplyser, at førstkommende vurdering efter den 1. oktober 2012, som medtager værdien af forbedringsarbejder, er den 1. oktober 2018. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående opgørelse til vurderingen pr. 1. oktober 2016 med tillæg af forbedringsarbejder på ejendommen kr. 3.240.893, som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. januar 2017.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende flyttegebyrer	1.000	1.000
Andre tilgodehavender	<u>2.329</u>	<u>2.329</u>
	<u>3.329</u>	<u>3.329</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt el	0	10.277
Forudbetalt vand	82.463	82.972
Forudbetalt forsikring	25.861	25.481
	<u>108.324</u>	<u>118.730</u>
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	5.647.225	6.258.385
Kassebeholdning, formand	0	3.012
Kassebeholdning, vicevært	1.660	0
	<u>5.648.885</u>	<u>6.261.397</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. februar	123.640	119.794
Tilgang nye andele, bolig nr. 22	0	3.846
Saldo pr. 31. januar	<u>123.640</u>	<u>123.640</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. februar	141.171.925	143.206.185
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 22	0	581.153
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	4.682.441 -	2.585.871
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 2.719.381 -	29.542
Saldo pr. 31. januar	<u>143.134.985</u>	<u>141.171.925</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. februar	7.923.334	5.337.463
Overført til overført resultat m.v.	-4.682.441	2.585.871
Saldo pr. 31. januar	<u>3.240.893</u>	<u>7.923.334</u>
Reserve til vinduesprojekt		
Saldo pr. 1. februar	1.514.757	541.660
Årets henættelse	50.000	50.000
Overført fra reserve til større vedligeholdelse af ejendommen	360.499	923.097
Anvendt i året	-1.925.256	0
Saldo pr. 31. januar	<u>0</u>	<u>1.514.757</u>
Reserve til større vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. februar	0	692.097
Årets hensættelse	360.499	231.000
Overført til reserve til vinduesprojekt	-360.499	-923.097
Saldo pr. 31. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>146.499.518</u>	<u>149.218.899</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2017Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	13) Nykredit (tag)	20) Nykredit	21) Nykredit (vinduer)	I alt
Restløbetid år	18 år 9 mdr.	28 år 3 mdr.	29 år 3 mdr.	
Renter og bidrag	68.553	811.068	293.666	<u>1.173.287</u>
Betalt afdrag i året	228.388	713.758	173.092	<u>1.115.238</u>
Nominel restgæld	4.651.431	28.326.193	9.935.908	<u>42.913.532</u>
Obligationsrestgæld	4.651.431	29.127.675	10.057.744	<u>43.836.850</u>
Kurs	105	96,069	100	
Kursværdi	4.884.003	27.982.666	10.057.744	<u>42.924.413</u>
Næste års afdrag	231.738	729.726	213.320	<u>1.174.784</u>
	---o0o---			
Renter og bidrag i alt				1.173.287
Regulering af skyldige renter pr. statusdag				<u>28.317</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld				<u>1.201.604</u>
Betalt afdrag i alt				1.115.238
Nominel restgæld i alt				42.913.532
Kursværdi i alt				42.924.413
Næste års afdrag i alt				1.174.784

Noter til balance pr. 31. januar 2017

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<u>13) Nykredit (tag)</u>		
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.		
<u>20) Nykredit</u>		
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.		
<u>21) Nykredit (vinduer)</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 10.109.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,098 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	1.046.773	1.045.057
Fjernvarmeomkostning	628.651	623.489
	<u>-418.122</u>	<u>-421.568</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>1.473</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-418.122</u>	<u>-420.095</u>
<u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. februar	11.825	9.273
Hensat i året	2.552	2.552
Saldo pr. 31. januar	<u>14.377</u>	<u>11.825</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
Note 22. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.000	50.000
A/c vand, Elbagade 43 for 1/10-16 til 31/12-17	32.148	39.243
El, december 2106 + januar 2017	19.818	0
Munch Jacobsen	0	98.110
Grundskyld, januar 2017	44.132	45.263
Renovation, januar 2017	31.453	33.839
Amager Låse	0	4.975
Peter Jahn & Partnere, vinduer	0	187.500
Peter Jahn & Partnere, bestyrelseslokale	0	8.750
Tyrfing's Service	0	19.938
Tømrer, Ib Asferg A/S	252.038	0
Formandskassen	7.667	0
Skyldig prioritetsrenter	104.207	75.890
Skyldig A-skat m.v.	16.285	18.480
Skyldig feriepengeforpligtelse	50.900	58.200
	<u>608.648</u>	<u>640.188</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 41.738.748 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. januar 2017 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. januar 2017

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.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

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 2017

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	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:

	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering + forbedringer pr. kvm.	14.695	14.439
	2016/17	2015/16
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering + forbedringer pr. kvm.	14.963	14.702
Foreslået andelsværdi	11.509	11.416
Reserver uden for andelsværdi	260	758
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.194	2.528
	14.964	14.702

Øvrige noter pr. 31. januar 2017

	<u>2016/17</u> kr./kvm.	<u>2015/16</u> kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	507	505
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	495	495
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	500	591
	<u>2016/17 i pct.</u>	<u>2015/16 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	55	12
Øvrige omkostninger	25	40
Finansielle poster netto	11	34
Afdrag	9	14
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 2017		146.499.518
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-3.240.893
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		143.258.625
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.913.532	
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.924.413	-10.881
		<u>143.247.744</u>
Værdi pr. boligafgiftskrone januar 2017	<u>143.247.744</u>	
	553.828,10	258,65
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. maj 2016)		261,71

Øvrige noter pr. 31. januar 2017

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 258,65 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 + forbedringer kr. 3.240.893, i alt kr. 186.240.893.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms- vurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. boligafgiftskrone</u>	<u>Ændring i andels- krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-9.150.000	-5%	134.097.744	242,13	-6,39%
-5.490.000	-3%	137.757.744	248,74	-3,83%
-1.830.000	-1%	141.417.744	255,35	-1,28%
0	0	143.247.744	258,65	0,00%
1.830.000	1%	145.077.744	261,95	+1,28%
5.490.000	3%	148.737.744	268,56	+3,83%
9.150.000	5%	152.397.744	275,17	+6,39%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 3.240.893 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 3.240.893.

Øvrige noter pr. 31. januar 2017

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 2017 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	173	12.283
B2	Erhvervsandele	1	91
B3	Boliglejemål	1	58
B4	Erhvervslejemål	1	125
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v. (erhverv ifølge BBR)	2	97
B6	I alt	178	12.654

	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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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
Forklaring på udregning			Anvendte værdier 31. januar 2017 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		186.240.893	14.718
Forklaring på udregning			Andre reserver 31. januar 2017	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		3.240.893	256
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			2%
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	553.828	* 12 /	12.374	537
H2	Erhvervslejeindtægter	5.221	* 12 /	12.374	5
H3	Boligindtægter	2.397	* 12 /	12.374	2

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2014/15	2015/16	2016/17
		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	-976	20	-342

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	11.577
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.212
K3	Teknisk andelsværdi	14.789

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	34	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.112	35	514
M3	Vedligeholdelse i alt	1.140	69	529

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	76%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	106	84	90

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2017

		<u>31/1 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, kommende overdragelser	11.500	
Beboerkonto, lejerfraflytning	1.600	
Andre tilgodehavender	3.300	
Forudbetalte omkostninger	108.300	
Likvide beholdninger	<u>5.648.800</u>	5.773.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	418.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	14.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	4.100	
Øvrig gæld	<u>608.700</u>	<u>1.045.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2017		<u><u>4.728.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2016		1.638.400
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	56.300	
Optagelse af lån	<u>10.109.000</u>	<u>10.165.300</u>
		11.803.700
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	3.834.600	
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>3.240.900</u>	<u>7.075.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2017		<u><u>4.728.200</u></u>

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	6.263.700	6.263.719	6.239.700
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder arbejder, inkl. årlig 2% stign. pr. 1/4-17 af boligafgift	493.000	360.499	360.500
Kælderleje - medlemmer	43.200	43.228	42.300
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.800	28.716	28.700
Kælderleje - ikke medlemmer	1.000	1.004	1.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	62.600	62.492	75.200
Tab - erhvervslejemål	0	-1.208	0
Påkravsgebyr	0	4.709	0
Flyttegebyrer	0	6.000	0
Salg af navneskilte og nøgler	0	3.420	0
Andre indtægter	0	433	0
	6.892.300	6.773.012	6.747.400
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	529.600	542.029	543.200
Forsikringer	158.000	154.787	155.000
Vandafgift	400.000	405.659	375.000
Renovation	377.400	403.683	406.100
Elforbrug fællesarealer	120.000	108.356	130.000
Vicevært, inkl. afløser	450.000	437.747	450.000
Trappevask	190.000	197.234	185.000
Vinduespolering	15.000	10.219	18.000
Sociale ydelser	4.000	3.396	4.500
Snerydning	6.000	2.938	6.000
Kørsel affald	1.000	625	0
Hovedrengøring	0	37.000	0
Anden renholdelse	10.000	357	10.000
Vedligeholdelse, løbende	585.000	172.434	585.000
Elektrolyse og energistyring	20.000	13.851	20.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	6.501.102	10.400.000
Administrationshonorar	409.800	405.704	405.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	46.800	45.375	44.500
Tilsyn/rådgivning	30.000	18.125	0
Nets - gebyrer	11.000	10.889	11.000
Varmeregnskabshonorar	35.000	33.292	70.000
Gebyrer m.v.	0	310	0
Andre administrationsudgifter	0	11.405	0
Bestyrelseshonorar	23.300	23.300	23.300
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.500	22.200	22.200
Kopiering og kontorartikler	20.000	21.033	20.000
<i>transport</i>	3.464.400	9.583.050	13.884.500

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal

	Budget 2017/18 (ej revideret)	Realiseret 2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)
<i>transport</i>	<i>3.464.400</i>	<i>9.583.050</i>	<i>13.884.500</i>
Blomster og gaver	1.000	603	1.000
Møder og generalforsamling	5.000	1.333	5.000
Telefon	3.000	5.462	12.000
Kørselsgodtgørelse	300	224	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.500	3.779	5.500
Internet udgifter	20.000	18.112	20.000
Andre abonnementer (service ventilation)	11.000	10.716	11.000
Andre udgifter	0	933	0
Antenne	1.800	7.075	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.600	2.552	2.600
OMKOSTNINGER I ALT	3.514.600	9.633.839	13.941.600
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.377.700	-2.860.827	-7.194.200
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	0	10.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.197.600	-1.201.604	-1.205.100
Låneomkostninger	0	-170.929	-25.100
Andre renter	0	-778	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.197.600	1.373.311	1.220.200
ÅRETS RESULTAT	2.180.100	-4.234.138	-8.414.400
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til større vedligeholdelse af ejendommen	493.000	360.499	360.500
Hensat til vinduesvedligeholdelse	50.000	50.000	50.000
Anvendt af reserve til vinduesprojekt	0	-1.925.256	0
Overført til næste år	1.637.100	-2.719.381	-8.824.900
DISPONERET I ALT	2.180.100	-4.234.138	-8.414.400
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	1.637.100	-2.719.381	-8.824.900
Betalte prioritetsafdrag	-1.174.800	-1.115.238	-1.131.500
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	4.575.846	10.400.000
Resultat af ordinær drift	462.300	741.227	443.600
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-4.575.846	-10.400.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	462.300	-3.834.619	-9.956.400

Budget for året 2017/18 med sammenligningstal**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2017/18**

Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2017	4.728.200
Årets budgetterede resultat 2017/18 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>462.300</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. januar 2018	<u><u>5.190.500</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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.