

**Andelsboligforeningen Torvebo**

**Årsrapport for 2012/13**

**51. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	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	24-26
LIKVIDITETSOVERSIGT	27
BUDGET FOR ÅRET 2013/14	28-30

## Generelle oplysninger

### NAVN

Andelsboligforeningen Torvebo  
Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandsvej 1-11  
2300 København S  
Matrikelnummer: 3596, Sundbyøster, København  
CVR-nr. 10 50 65 14

### BESTYRELSE

Jack Petersen (formand)  
Jeanet Ingemann  
Jørgen Pedersen  
Malene Flambart

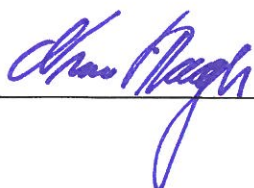
### ADMINISTRATOR

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 28/5 2013  
Dirigent:



---

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 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 2012 - 31. januar 2013

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 22. marts 2013

### Administrator:

  
Ejendomsadministrationen Andelsbo

### Bestyrelse:

  
Jack Petersen  
(formand)

  
Jeanet Ingenmann

  
Jørgen Pedersen

  
Malene Flambart

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Torvebo**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 22. marts 2013

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på

balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

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

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 25 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

### **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 2012/13**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	5.925.902	5.925.400	5.696.621
Lejeindtægter	2	95.372	94.800	93.248
Antenneregnskab	11	18.893	0	30.834
Andre indtægter	3	38.098	0	38.903
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>6.078.265</b>	<b>6.020.200</b>	<b>5.797.938</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	534.841	561.900	550.257
Forbrugsafgifter	5	879.644	889.400	886.401
Renholdelse	6	669.924	599.500	541.023
Vedligeholdelse, løbende	7	293.217	610.000	503.351
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	249.750	400.000	169.899
Administrationsomkostninger	9	573.172	518.800	560.050
Øvrige foreningsomkostninger	10	135.598	101.700	94.844
Indvendig vedligeholdelse for lejere		2.446	2.500	2.378
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>3.338.592</b>	<b>3.683.800</b>	<b>3.308.203</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>2.739.673</b>	<b>2.336.400</b>	<b>2.489.735</b>
Finansielle indtægter	12	12.599	20.000	25.719
Finansielle omkostninger	13	1.433.875	1.118.700	1.150.947
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>1.421.276</b>	<b>1.098.700</b>	<b>1.125.228</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.318.397</b>	<b>1.237.700</b>	<b>1.364.507</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		437.000	437.000	436.992
Overført til næste år		881.397	800.700	927.515
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>1.318.397</b>	<b>1.237.700</b>	<b>1.364.507</b>

**Resultatopgørelse for 2012/13**

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2011/12</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
---o0o---			
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	881.397	800.700	927.515
Betalte prioritetsafdrag	-1.144.859	-1.127.800	-1.072.611
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	<u>249.750</u>	<u>400.000</u>	<u>169.899</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>-13.712</b>	<b>72.900</b>	<b>24.803</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-249.750</u>	<u>-400.000</u>	<u>-169.899</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<b><u>-263.462</u></b>	<b><u>-327.100</u></b>	<b><u>-145.096</u></b>

Balance pr. 31. januar 2013- A K T I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 183.000.000)	14	183.000.000	182.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>183.000.000</u>	<u>182.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>183.000.000</u>	<u>182.000.000</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		430	430
Restancer, andelshavere		19.848	71.239
Beboerkonto, andelssalg		56.991	0
Andre tilgodehavender	15	145.878	84.777
Forudbetalte omkostninger	16	<u>138.160</u>	<u>99.138</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>361.307</u>	<u>255.584</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	17	<u>4.252.651</u>	<u>3.247.435</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>4.613.958</u>	<u>3.503.019</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>187.613.958</u>	<u>185.503.019</u>

Balance pr. 31. januar 2013- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		119.794	119.794
Overført resultat m.v.		<u>138.901.113</u>	<u>137.019.716</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b><u>139.020.907</u></b>	<b><u>137.139.510</u></b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		19.126.474	19.126.474
Reserveret til vinduesservice		441.660	391.660
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>2.201.197</u>	<u>1.814.197</u>
<b>Andre reserver</b>		<b><u>21.769.331</u></b>	<b><u>21.332.331</u></b>
<b>EGENKAPITAL</b>	18	<b><u>160.790.238</u></b>	<b><u>158.471.841</u></b>
Prioritetsgæld	19	24.419.639	25.182.219
Deposita		1.331.144	1.274.996
Varmeregnskab	20	267.361	366.958
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	37.819	35.373
Forudbetalt løbende boligafgift		2.378	9.260
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	33.625
Beboerkonto, andelssalg		507.452	0
Beboerkonto, fraflyttere		60.000	0
Mellemregning administrator		0	5.622
Øvrig gæld	22	<u>197.927</u>	<u>123.125</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	23	<b><u>26.823.720</u></b>	<b><u>27.031.178</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>187.613.958</u></b>	<b><u>185.503.019</u></b>

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

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 <u>kr.</u>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2011/12 <u>kr.</u>
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	5.499.979	5.499.200	5.270.456
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	387.000	387.100	387.100
Kælderleje - medlemmer	<u>38.923</u>	<u>39.100</u>	<u>39.065</u>
	<b><u>5.925.902</u></b>	<b><u>5.925.400</u></b>	<b><u>5.696.621</u></b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	27.530	27.400	27.300
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.004
Lejeindtægter, erhvervslejemål	<u>66.838</u>	<u>66.400</u>	<u>64.944</u>
	<b><u>95.372</u></b>	<b><u>94.800</u></b>	<b><u>93.248</u></b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	9.807	0	10.101
Flyttegebyrer	10.000	0	10.000
Delvis dækning vedr. skadedyrsbekæmpelse	11.936	0	0
Salg af navneskilte	1.105	0	0
Andre indtægter	<u>5.250</u>	<u>0</u>	<u>18.802</u>
	<b><u>38.098</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>38.903</u></b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	426.873	426.900	409.275
Forsikringer	<u>107.968</u>	<u>135.000</u>	<u>140.982</u>
	<b><u>534.841</u></b>	<b><u>561.900</u></b>	<b><u>550.257</u></b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	390.949	400.000	393.469
Renovation	314.375	314.400	316.079
Elforbrug fællesarealer	<u>174.320</u>	<u>175.000</u>	<u>176.853</u>
	<b><u>879.644</u></b>	<b><u>889.400</u></b>	<b><u>886.401</u></b>

Noter til resultatoppgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 <u>kr.</u>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2011/12 <u>kr.</u>
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
Vicevært	466.245	400.000	348.528
Trappevask	170.515	170.000	166.360
Vinduespolering	15.363	12.000	9.038
Sociale ydelser	4.436	4.500	4.360
Snerydning	2.718	6.000	6.268
Anden renholdelse	10.647	7.000	6.469
	<u>669.924</u>	<u>599.500</u>	<u>541.023</u>

**Note 7. Vedligeholdelse, løbende**

Varmeanlæg (isolering)	0		28.875
Låseservice	1.906		0
Elektriker	3.467		32.650
Maler	16.797		289
Tømrer	28.485		82.337
Murer	8.859		19.319
VVS	184.612		271.786
Glarmester	2.726		3.043
Kloakarbejde	0		2.588
Gårdplads og vej	10.413		35.063
Anden vedligeholdelse	8.209		3.816
<b>Mellemsum</b>	<u>265.474</u>	<u>585.000</u>	<u>479.766</u>
Elektrolyse	27.743	25.000	23.585
	<u>293.217</u>	<u>610.000</u>	<u>503.351</u>

**Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Uskiftning af varmtvandsbeholder	249.750	400.000	0
Nyt låsesystem	0	0	169.899
	<u>249.750</u>	<u>400.000</u>	<u>169.899</u>



**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Realiseret 2012/13</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2011/12</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 9. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	376.163	376.200	368.788
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	44.500	44.500
Supplerende oplysninger i årsrapport for 2011/12	0	0	3.750
Tilsyn/rådgivning	77.500	20.000	62.875
Nets - gebyrer	10.561	10.600	10.580
Varmeregnskabshonorar	62.860	66.000	64.337
Gebyrer m.v.	930	1.500	1.319
Andre administrationsudgifter	658	0	3.901
	<u>573.172</u>	<u>518.800</u>	<u>560.050</u>

**Note 10. Øvrige foreningsomkostninger**

Bestyrelseshonorar	27.000	27.000	27.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	16.000	16.000
Kontorartikler	5.846	25.000	17.250
Blomster og gaver	2.720	1.000	125
Møder og generalforsamling	4.027	2.000	1.350
Telefon	10.077	25.000	25.452
Tilskud til kurser og fester	0	500	0
Kørselsgodtgørelse	2.019	200	187
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.105	5.000	7.480
Andre foreningsudgifter	927	0	0
Internet udgifter	10.055	0	0
Andre abonnementer (service ventilation)	10.201	0	0
Andre udgifter	44.821	0	0
	<u>135.598</u>	<u>101.700</u>	<u>94.844</u>

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>
<b><u>Note 11. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	140.545	0	192.251
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 121.652	0	- 223.085
<b>Nettooverskud</b>	<b><u>18.893</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>30.834</u></b>
<b><u>Note 12. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	12.599	20.000	25.719
	<b><u>12.599</u></b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>25.719</u></b>
<b><u>Note 13. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.066.242	1.118.700	1.150.947
Omkostninger ved omprioritering	27.011	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	340.622	0	0
	<b><u>1.433.875</u></b>	<b><u>1.118.700</u></b>	<b><u>1.150.947</u></b>

**Noter til balance pr. 31. januar 2013**

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 3596, Sundbyøster, København</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. februar	182.000.000	182.000.000
Årets opskrivning	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b><u>183.000.000</u></b>	<b><u>182.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2013. 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 der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 183.000.000

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

Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. januar 2013.

**Note 15. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender	43.082	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>102.796</u>	<u>84.777</u>
	<b><u>145.878</u></b>	<b><u>84.777</u></b>

**Note 16. Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalt energimærkning	32.484	20.609
Forudbetalt vand	84.081	78.529
Forudbetalt forsikring	<u>21.595</u>	<u>0</u>
	<b><u>138.160</u></b>	<b><u>99.138</u></b>

Noter til balance pr. 31. januar 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 17. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank A/S, aftalekonto	0	2.321.404
Danske Bank A/S, erhvervskonto	4.248.243	919.015
Kassebeholdning formand	0	5.000
Kassebeholdning vicevært	4.408	2.016
	<u>4.252.651</u>	<u>3.247.435</u>
<b><u>Note 18. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. februar	<u>119.794</u>	<u>119.794</u>
Saldo pr. 31. januar	<u>119.794</u>	<u>119.794</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. februar	137.019.716	136.396.780
Årets op- eller nedskrivning	1.000.000	0
Kursreguleringsfond	0 -	304.579
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>881.397</u>	<u>927.515</u>
Saldo pr. 31. januar	<u>138.901.113</u>	<u>137.019.716</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>		
Saldo pr. 1. februar	<u>19.126.474</u>	<u>19.126.474</u>
Saldo pr. 31. januar	<u>19.126.474</u>	<u>19.126.474</u>
<b>Reserve til vinduesservice</b>		
Saldo pr. 1. februar	391.660	341.668
Årets hensættelser	<u>50.000</u>	<u>49.992</u>
Saldo pr. 31. januar	<u>441.660</u>	<u>391.660</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b>Reserve til større vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1. februar	1.814.197	1.427.197
Årets hensættelser	<u>387.000</u>	<u>387.000</u>
Saldo pr. 31. januar	<u><b>2.201.197</b></u>	<u><b>1.814.197</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>160.790.238</b></u>	<u><b>158.471.841</b></u>

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<b>Husejernes Kreditkasse</b>	<b>Nykredit</b>	<b>Nykredit</b>	<b>Nykredit</b>	
		(badeværel- ses- og ven- tilationsrenov.)	(bredbånd)	(gårdrenov.)	
	<u>Lån 1</u>	<u>Lån 2</u>	<u>Lån 3</u>	<u>Lån 4</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	Indfriet	9 måneder	Indfriet	
Renter og bidrag	24.697	176.551	11.891	42.971	<u>256.110</u>
Betalt afdrag i året	16.894	215.524	210.984	48.941	<u>492.343</u>
Nominel restgæld	Indfriet	Indfriet	145.555	Indfriet	<u>145.555</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	Indfriet	145.931	Indfriet	<u>145.931</u>
Kurs	-	-	100	-	
Kursværdi	Indfriet	Indfriet	145.931	Indfriet	<u>145.931</u>
Næste års afdrag	-	-	145.555	-	<u>145.555</u>

Noter til balance pr. 31. januar 2013

	Nykredit (tag)	Nykredit (kælderskakte)	Nykredit (tag)	Nykredit	
	<u>Lån 5</u>	<u>Lån 6</u>	<u>Lån 7</u>	<u>Lån 8</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	22 år og 9 mdr.	Indfriet	26 år og 3 mdr.	11 år og 9 mdr.	
Renter og bidrag	140.277	98.475	509.114	79.715	<u>827.581</u>
Betalt afdrag i året	192.820	90.819	218.001	150.876	<u>652.516</u>
Nominel restgæld	5.522.906	Indfriet	10.466.054	8.285.124	<u>24.274.084</u>
Obligationsrestgæld	5.522.906	Indfriet	10.695.346	8.798.483	<u>25.016.735</u>
Kurs	102,190	-	100	96,177	
Kursværdi	5.643.857	Indfriet	10.695.346	8.462.117	<u>24.801.320</u>

---o0o---

Renter og bidrag i alt	1.083.691
Regulering af skyldige renter pr. statusdag	<u>-17.449</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld	<u>1.066.242</u>
Betalt afdrag i alt	<u>1.144.859</u>
Nominel restgæld i alt	<u>24.419.639</u>
Kursværdi i alt	<u>24.947.251</u>
Næste års afdrag i alt	<u>1.177.300</u>

## Noter til balance pr. 31. januar 2013

### Husejernes Kreditkasse Lån 1

BRF kredit, obligationslån. Oprindelig kr. 1.100.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5 pct. p.a. Indfriet den 1. oktober 2012.

### Nykredit Lån 2

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 6.313.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,8968 pct. p.a. Indfriet den 1. oktober 2012.

### Nykredit Lån 3

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.844.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,6768 pct. p.a.

### Nykredit Lån 4

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.500.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,6684 pct. p.a. Indfriet den 1. oktober 2012.

### Nykredit Lån 5

Nykredit, obligationslån m/variabel rente og rentemax. på 5%. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 2,0916 pct. p.a. inkonvertibelt og kurs 102,190.

### Nykredit Lån 6

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 3.061.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,7212 pct. p.a. Indfriet den 1. oktober 2012.

### Nykredit Lån 7

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 10.892.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2016 pct. p.a.

### Nykredit Lån 8

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 8.436.000. Pålydende rente 2 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,0604 pct. p.a.

**Noter til balance pr. 31. januar 2013**

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 20. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	1.040.470	1.042.430
Fjernvarmeomkostning	<u>771.853</u>	<u>666.766</u>
	<b><u>-268.617</u></b>	<b><u>-375.664</u></b>
Varmeefterbetaling	<u>1.256</u>	<u>8.706</u>
Varmeregnskab i alt	<b><u>-267.361</u></b>	<b><u>-366.958</u></b>
<b><u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b>		
Saldo pr. 1. februar	35.373	32.995
Hensat i året	<u>2.446</u>	<u>2.378</u>
Saldo pr. 31. januar	<b><u>37.819</u></b>	<b><u>35.373</u></b>
<b><u>Note 22. Øvrig gæld</u></b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	0
Trappevask	0	13.920
Kemp og Lauritzen	8.515	0
Munch - Jacobsen	9.249	0
Formandskasse	5.884	0
Gebyrer til foreningen	1.000	0
Restbetaling udskiftning af varmtvandsbeholder	26.062	0
Skyldig prioritetsrenter	79.051	96.500
Skyldig A-skat m.v.	<u>23.666</u>	<u>12.705</u>
	<b><u>197.927</u></b>	<b><u>123.125</u></b>

**Note 23. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.274.084 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. januar 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).



### Noter til balance pr. 31. januar 2013

#### **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 foreningens 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 ledige 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 2013

**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:

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

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdiopgørelser pr. 31. januar:

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.489	14.410
	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.771	14.690
Foreslået andelsværdi	11.179	11.027
Reserver uden for andelsværdi	1.757	1.722
Andel i foreningens nettogæld m.v.	<u>1.835</u>	<u>1.941</u>
	<u>14.771</u>	<u>14.690</u>

Øvrige noter pr. 31. januar 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	447	429
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	475	471
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	365	355
	<u>2012/13 i</u>	<u>2011/12 i</u>
	pct.	pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	9	11
Øvrige omkostninger	50	52
Finansielle poster netto	23	19
Afdrag	18	18
<b>Udgifter m.v.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b>97</b>	<b>98</b>

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. januar 2013		160.790.238
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-21.769.331</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		139.020.907
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.419.639	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-24.947.251</u>	<u>-527.612</u>
		<b>138.493.295</b>
Værdi pr. boligafgiftskrone januar 2013	<u>138.493.295</u>	<b>281,38</b>
	492.190	

### Øvrige noter pr. 31. januar 2013

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning 283,12  
(vedtaget på generalforsamlingen den 23. maj 2012)

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 281,38 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. boligafgiftskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	pct.	kr.	kr.	pct.
-9.150.000	-5%	129.343.295	262,79	-6,61%
-5.490.000	-3%	133.003.295	270,23	-3,96%
-1.830.000	-1%	136.663.295	277,66	-1,32%
0	0	138.493.295	281,38	0,00%
1.830.000	1%	140.323.295	285,10	+1,32%
5.490.000	3%	143.983.295	292,54	+3,96%
9.150.000	5%	147.643.295	299,97	+6,61%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 19.126.474, reserve til vinduesservice kr. 441.660 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 2.201.197, i alt kr. 21.769.331.

**Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2013**

		<u>31/1 2013</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	400	
Restancer, andelshavere	19.800	
Beboerkonto, andelssalg	57.000	
Andre tilgodehavender	145.900	
Forudbetalte omkostninger	138.100	
Likvide beholdninger	<u>4.252.600</u>	4.613.800
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	267.400	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	37.800	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.400	
Beboerkonto, andelssalg	507.500	
Beboerkonto, fraflyttere	60.000	
Øvrig gæld	197.900	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>2.642.900</u>	<u>3.715.900</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2013</b>		<b><u><u>897.900</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2012		722.900
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	56.200	
Optagelse af lån	<u>8.436.000</u>	<u>8.492.200</u>
		9.215.100
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	263.500	
Indfrielse af lån	<u>8.053.700</u>	<u>8.317.200</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2013</b>		<b><u><u>897.900</u></u></b>

**Budget for året 2013/14 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013/14</b>	<b>Realiseret 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13</b>
	(ej revideret)		(ej revideret)
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	5.519.300	5.499.979	5.499.200
Indbetalt til hensættelser	387.000	387.000	387.100
Kælderleje - medlemmer	40.200	38.923	39.100
Lejeindtægter, beboelseslejemål	27.600	27.530	27.400
Kælderleje - ikke medlemmer	1.000	1.004	1.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	68.000	66.838	66.400
Antenneregnskab	0	18.893	0
Påkravsgebyr	0	9.807	0
Flyttegebyrer	0	10.000	0
Delvis dækning vedr. skadedyrsbekæmpelse	0	11.936	0
Salg af navneskilte	0	1.105	0
Andre indtægter	0	5.250	0
	<b>6.043.100</b>	<b>6.078.265</b>	<b>6.020.200</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	456.800	426.873	426.900
Forsikringer	115.000	107.968	135.000
Vandafgift	400.000	390.949	400.000
Renovation	353.500	314.375	314.400
Elforbrug fællesarealer	175.000	174.320	175.000
Vicevært	470.000	466.245	400.000
Trappevask	171.000	170.515	170.000
Vinduespolering	16.000	15.363	12.000
Sociale ydelser	4.500	4.436	4.500
Snerydning	6.000	2.718	6.000
Anden renholdelse	7.000	10.647	7.000
Vedligeholdelse, løbende	585.000	265.474	585.000
Elektrolyse	27.000	27.743	25.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	249.750	400.000
Administrationshonorar	383.700	376.163	376.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.500	44.500	44.500
Tilsyn/rådgivning	40.000	77.500	20.000
Nets - gebyrer	10.600	10.561	10.600
Varmeregnskabshonorar	66.000	62.860	66.000
Gebyrer m.v.	1.500	930	1.500
Andre administrationsudgifter	0	658	0
Bestyrelseshonorar	27.000	27.000	27.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	12.800	16.000
Kontorartikler	25.000	5.846	25.000
Blomster og gaver	1.000	2.720	1.000
Møder og generalforsamling	4.500	4.027	2.000
<b>transport</b>	<b>3.409.100</b>	<b>3.252.941</b>	<b>3.650.600</b>

**Budget for året 2013/14 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013/14 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13 (ej revideret)</b>
<b>transport</b>	<b>3.409.100</b>	<b>3.252.941</b>	<b>3.650.600</b>
Telefon	25.000	10.077	25.000
Tilskud til kurser og fester	500	0	500
Kørselsgodtgørelse	2.000	2.019	200
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.000	5.105	5.000
Andre foreningsudgifter	0	927	0
Internet udgifter	10.000	10.055	0
Andre abonnementer (service ventilation)	11.000	10.201	0
Andre udgifter	0	44.821	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.500	2.446	2.500
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>3.465.100</b>	<b>3.338.592</b>	<b>3.683.800</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>2.578.000</b>	<b>2.739.673</b>	<b>2.336.400</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	20.000	12.599	20.000
Prioritetsrenter og bidrag	-903.200	-1.066.242	-1.118.700
Omkostninger ved omprioritering	0	-27.011	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-340.622	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>883.200</b>	<b>1.421.276</b>	<b>1.098.700</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.694.800</b>	<b>1.318.397</b>	<b>1.237.700</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.694.800</b>	<b>1.318.397</b>	<b>1.237.700</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	437.000	437.000	437.000
Overført til næste år	1.257.800	881.397	800.700
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.694.800</b>	<b>1.318.397</b>	<b>1.237.700</b>

**Budget for året 2013/14 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013/14 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13 (ej revideret)</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	1.257.800	881.397	800.700
Betalte prioritetsafdrag	-1.177.300	-1.144.859	-1.127.800
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen	0	249.750	400.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>80.500</b>	<b>-13.712</b>	<b>72.900</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering	0	-249.750	-400.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>80.500</b>	<b>-263.462</b>	<b>-327.100</b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2013/14**

Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2013	897.900
Årets budgetterede resultat 2013/14 efter prioritetsafdrag og hensættelser	80.500
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. januar 2014</b>	<b>978.400</b>

Foranstående budget for perioden 1. februar 2013 - 31. januar 2014 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.