

Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S

Årsrapport

1. februar 2021 - 31. januar 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. februar 2021 - 31. januar 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Andelsboligforeningen Torvebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

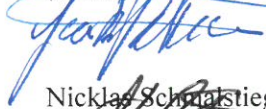
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

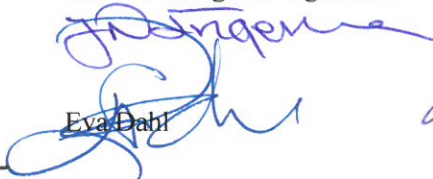
København S, den 2. maj 2022

Bestyrelse

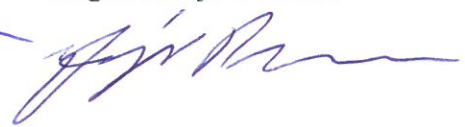
Jack Petersen
(formand)



Jeanet Nedergaard Ingemann



Jørgen Getrøjer Pedersen



Nicklas Schmalstieg Besser



Eva Dahl



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7. juni 2022.



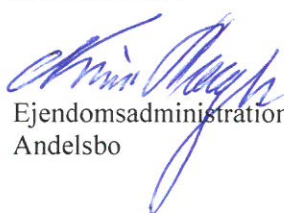
Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Torvebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2022.

København S, den 2. maj 2022

Administrator


Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. februar 2021 - 31. januar 2022 og 1. februar 2022 - 31. januar 2023. Resultatbudgetterne har, som det 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. 12 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 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 revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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, og 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 revisionspåtegning

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.

Køge, den 2. maj 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Torvebo Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11 2300 København S
	CVR-nr.: 10 50 65 14 Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
	Andelskapital: 123.640 Andelshavere: 174
Ejendommen	Matrikelnr: 3596, Sundbyøster, København
Bestyrelse	Jack Petersen, (formand) Jeanet Nedergaard Ingemann Jørgen Getrøjer Pedersen Nicklas Schmalstieg Besser Eva Dahl
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38 16 11 25 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
Revisor	BEIERHOLM STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 7. juni 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Torvebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget 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 regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 forventede 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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 32. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

Note	2021/22	Budget	Budget	2020/21
		2021/22 (ej revideret)	2022/23 (ej revideret)	
1 Boligafgift	7.359.883	7.359.000	7.627.500	7.215.523
2 Lejeindtægter	101.955	101.500	104.100	99.907
3 Øvrige indtægter	41.430	0	0	21.494
Indtægter i alt	7.503.268	7.460.500	7.731.600	7.336.924
4 Ejendomsskat og forsikringer	-697.594	-689.600	-699.600	-688.269
5 Forbrugsafgifter	-982.077	-1.022.900	-1.070.000	-991.401
6 Renholdelse	-793.461	-773.900	-766.400	-763.777
7 Vedligeholdelse, løbende	-212.705	-600.000	-600.000	-251.258
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-493.750	0	0	-662.157
9 Administrationsomkostninger	-546.280	-542.100	-556.700	-536.839
10 Øvrige foreningsomkostninger	-155.838	-157.900	-152.300	-139.443
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.668	-2.700	-2.700	-2.615
Omkostninger i alt	-3.884.373	-3.789.100	-3.847.700	-4.035.759
Resultat før finansielle poster	3.618.895	3.671.400	3.883.900	3.301.165
11 Finansielle omkostninger	-695.586	-655.900	-654.100	-694.631
Finansielle poster netto	-695.586	-655.900	-654.100	-694.631
Årets resultat	2.923.309	3.015.500	3.229.800	2.606.534

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

	<u>2021/22</u>	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	<u>2020/21</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	980.900	980.900	1.103.200	861.000
Anvendt af "Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)"	-368.750	0	0	0
Anvendt af "Reserveret til vinduesservice"	-125.000	0	0	0
Overført til "Reserveret til vinduesservice"	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>537.150</u>	<u>1.030.900</u>	<u>1.153.200</u>	<u>911.000</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.591.644	1.591.700	1.609.900	1.571.439
Overført restandel af årets resultat	<u>794.515</u>	<u>392.900</u>	<u>466.700</u>	<u>124.095</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>2.386.159</u>	<u>1.984.600</u>	<u>2.076.600</u>	<u>1.695.534</u>
I alt	<u>2.923.309</u>	<u>3.015.500</u>	<u>3.229.800</u>	<u>2.606.534</u>

Balance 31. januar

Aktiver			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	<u>318.492.000</u>	<u>293.966.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>318.492.000</u>	<u>293.966.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>318.492.000</u>	<u>293.966.000</u>
Omsætningsaktiver			
13	Mellemregning med andelshavere	19.353	74.072
14	Andre tilgodehavender	44.630	0
15	Periodeafgrænsningsposter	<u>122.738</u>	<u>99.453</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>186.721</u>	<u>173.525</u>
16	Likvide beholdninger	<u>9.495.866</u>	<u>8.596.409</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.682.587</u>	<u>8.769.934</u>
	Aktiver i alt	<u>328.174.587</u>	<u>302.735.934</u>

Balance 31. januar

Passiver			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
17	Andelsindskud	123.640	123.640
18	Reserve for opskrivning af ejendom	263.212.029	238.686.029
19	Overført resultat	-37.986.410	-44.912.541
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>225.349.259</u>	<u>193.897.128</u>
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	52.417.964	56.957.937
21	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.706.405	2.725.505
22	Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)	131.250	500.000
23	Reserveret til vinduesservice	125.000	200.000
	Andre reserver	<u>56.380.619</u>	<u>60.383.442</u>
	Egenkapital i alt	<u>281.729.878</u>	<u>254.280.570</u>
Gældsforpligtelser			
24	Gæld til realkreditinstitutter	41.187.122	42.796.899
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.187.122</u>	<u>42.796.899</u>
24	Kortfristet del af langfristet gæld	1.609.851	1.591.718
	Deposita	1.784.588	1.732.155
25	Mellemregning med andelshavere	1.014.201	1.395.030
26	Varmeregnskab	454.641	463.892
27	Indvendig vedligeholdelse for lejere	27.437	24.769
28	Anden gæld	366.869	450.901
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.257.587</u>	<u>5.658.465</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.444.709</u>	<u>48.455.364</u>
	Passiver i alt	<u>328.174.587</u>	<u>302.735.934</u>
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Eventualforpligtelser		
31	Nøgleoplysninger		
32	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.332.777	6.332.800	6.479.000	6.309.267
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-21 af boligafgift	980.900	980.900	1.103.200	861.000
Kælderleje - medlemmer	46.206	45.300	45.300	45.256
	7.359.883	7.359.000	7.627.500	7.215.523
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	29.093	29.000	29.100	28.937
Lejeindtægter, erhvervslejemål	71.858	71.500	74.000	69.966
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.000	1.004
	101.955	101.500	104.100	99.907
3. Øvrige indtægter				
Flyttegebyrer	10.500	0	0	4.000
Ventelistegebyrer	26.250	0	0	15.375
Påkravsgebyrer	2.880	0	0	1.144
Salg af navneskilte og nøgler	1.800	0	0	975
	41.430	0	0	21.494
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	529.581	529.600	529.600	529.581
Forsikringer	168.013	160.000	170.000	158.688
	697.594	689.600	699.600	688.269

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	425.903	450.000	450.000	468.600
Renovation	436.835	432.900	450.000	412.816
Elforbrug fællesarealer	119.339	140.000	170.000	109.985
	982.077	1.022.900	1.070.000	991.401
6. Renholdelse				
Vicevært	453.367	450.000	450.000	463.191
Sociale ydelser	3.920	18.500	5.000	35.420
Viceværtsservice, afløsning vicevært	42.731	25.000	25.000	16.156
Trappevask	245.375	240.400	246.400	226.261
Vinduespolering	16.798	17.000	17.000	17.046
Kørsel affald	21.463	3.000	3.000	1.656
Snerydning	6.294	10.000	10.000	0
Anden renholdelse	3.513	10.000	10.000	4.047
	793.461	773.900	766.400	763.777
7. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	1.898			0
Elektriker	7.541			0
Murer	4.097			5.528
Tømrer	1.657			54.875
VVS	73.105			46.912
Låseservice	3.254			49.369
Elektrolyse og energistyring	0			35.826
Kloakarbejde	59.552			0
Gårdsplads og vej	16.328			18.934
Ventilationsrens	0			6.428
Rens af tagrende	13.622			0
Skade udbedret	0			58.069
Skade forsikringsdækket, fratrullet selvrisko kr. 10.000	0			-48.069
Selvrisiko for dækket skade	10.000			0
Anden vedligeholdelse	21.651			23.386
	212.705	600.000	600.000	251.258

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Trapperenoveringsprojekt	368.750	0	0	18.750
Nye gadedøre	0	0	0	643.407
5 års gennemgang af vinduer	125.000	0	0	0
	493.750	0	0	662.157
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	430.616	434.900	434.900	426.354
Udarbejdelse og revision af årsrapport	42.500	41.200	43.800	41.250
Genberegning af andelsværdi	0	0	0	4.000
Varmeregnskabshonorar	34.411	35.000	35.000	34.121
Gebyrer m.v.	499	0	0	251
Nets - gebyrer	13.013	11.000	13.000	10.801
Kopiering og kontorartikler	15.241	20.000	20.000	9.987
Tilsyn (energistyring)	10.000	0	10.000	10.000
Diverse	0	0	0	75
	546.280	542.100	556.700	536.839
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	70.000	70.000	70.000	70.000
Valuarvurdering	30.000	30.700	30.700	30.625
Ejendommens andel i varmeudgift	1.135	3.000	3.000	1.072
Andre abonnementer (service ventilation)	21.864	24.000	24.000	0
Telefon/Internet	6.205	10.000	6.000	12.040
Antenne udgifter	0	1.600	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	11.550	11.600	11.600	11.550
Kørselsgodtgørelse	1.276	1.000	1.000	2.980
Møder og generalforsamling	10.803	5.000	5.000	9.401
Repræsentation	3.005	1.000	1.000	1.775
	155.838	157.900	152.300	139.443

Noter

	<u>2021/22</u>	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	Budget <u>2022/23</u> (ej revideret)	<u>2020/21</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	652.770	655.900	629.100	677.206
Renter, pengeinstitutter	42.299	0	25.000	17.425
Andre renter	517	0	0	0
	<u>695.586</u>	<u>655.900</u>	<u>654.100</u>	<u>694.631</u>

Noter

	31/1 2022	31/1 2021
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. februar 2021	52.039.078	52.039.078
33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	3.240.893	3.240.893
Anskaffelsessum 31. januar 2022	55.279.971	55.279.971
Opskrivninger 1. februar 2021	238.686.029	238.686.029
Årets opskrivning	24.526.000	0
Opskrivninger 31. januar 2022	263.212.029	238.686.029
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2022	318.492.000	293.966.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi)	183.000.000	183.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af 20. april 2022 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren Erhvervsmægler ApS. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi) udgør 183.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,0 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
13. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, andelssalg	0	18.056
Restancer	0	4.311
Kommende overdragelser	7.500	22.125
Fraflyttere, håndværkerudgifter	11.853	29.580
	19.353	74.072
14. Andre tilgodehavender		
EMO Energimærkning	44.063	0
Mellemregning administrator	567	0
	44.630	0

Noter

	<u>31/1 2022</u>	<u>31/1 2021</u>
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	27.922	26.532
Forudbetalt vand	94.816	72.921
	<u>122.738</u>	<u>99.453</u>
16. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, formand	0	0
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	9.495.866	8.596.409
	<u>9.495.866</u>	<u>8.596.409</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. februar 2021	123.640	123.640
	<u>123.640</u>	<u>123.640</u>
18. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. februar 2021	238.686.029	238.686.029
Årets værdiregulering	24.526.000	0
	<u>263.212.029</u>	<u>238.686.029</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. februar 2021	-44.912.541	-44.899.122
Årets overførte overskud eller underskud	2.386.158	1.695.534
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	0	-1.708.953
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	4.539.973	0
	<u>-37.986.410</u>	<u>-44.912.541</u>

Noter

	<u>31/1 2022</u>	<u>31/1 2021</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. februar 2021	56.957.937	55.248.984
Overført til overført resultat	-4.539.973	0
Overført fra overført resultat	0	1.708.953
	<u>52.417.964</u>	<u>56.957.937</u>
21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. februar 2021	2.725.505	1.864.505
Ifølge resultatdisponering	980.900	861.000
	<u>3.706.405</u>	<u>2.725.505</u>
22. Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)		
Reserveret 1. februar 2021	500.000	500.000
Anvendt i året	-368.750	0
	<u>131.250</u>	<u>500.000</u>
23. Reserveret til vinduesservice		
Reserveret 1. februar 2021	200.000	150.000
Ifølge resultatdisponering	50.000	50.000
Anvendt i året	-125.000	0
	<u>125.000</u>	<u>200.000</u>

Noter**24. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- befid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån 13, tag	106,5000	14	239.522	43.988	3.468.276	3.468.276	242.260	3.693.714
Nykredit lån 24	93,3390	25	1.352.122	608.782	39.328.697	39.328.697	1.367.591	37.327.084
			1.591.644	652.770	42.796.973	42.796.973	1.609.851	41.020.798

Nykredit lån 13, tag: Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 0,6948 p.a. Inkonvertibelt og kurs 106,5000.

Nykredit lån 24: Kontantlån, oprindelig kr. 42.014.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1392 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/1 2022</u>	<u>31/1 2021</u>
25. Mellemregning med andelshavere		
Forudbetalt løbende boligafgift	0	7.572
Beboerkonto, andelssalg	982.201	1.208.983
Beboerkonto, fraflyttere	0	118.475
Tilbageholdte beløb	<u>32.000</u>	<u>60.000</u>
	<u>1.014.201</u>	<u>1.395.030</u>
26. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.048.524	1.044.290
Fjernvarmeomkostning	-593.883	-579.388
Varmeafterbetalinger	<u>0</u>	<u>-1.010</u>
	<u>454.641</u>	<u>463.892</u>
27. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. februar 2021	24.769	22.154
Hensat i året	<u>2.668</u>	<u>2.615</u>
	<u>27.437</u>	<u>24.769</u>

Noter

	<u>31/1 2022</u>	<u>31/1 2021</u>
28. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	18.451	25.521
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	5.850	5.773
Feriepengeforpligtelse funktionærer	54.700	54.700
Revisor	47.125	45.875
Valuarvurdering	30.000	0
Ejendomskatter og afgifter, januar 2021	84.722	80.809
Formandskassen	1.830	0
Administrationshonorar	0	40.358
Trappevask januar 2021	0	20.031
Diverse skyldige omkostninger	0	8.895
Forsikringssag, Købstædernes Forsikring	0	468
Vandafgifter, oktober kvartal 2021	42.239	44.804
Elafgifter, december 2021 og januar 2022	26.955	20.120
Feriepengeforpligtelse	0	45.985
Prioritetsrenter	54.922	57.562
Andre kreditorer	75	0
	<u>366.869</u>	<u>450.901</u>

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.797 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. januar 2022 udgør 318.492 t.kr.

Noter

30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen 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 andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlem.

Noter

31. Nøgleoplysninger

Nøgetallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Torvebo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgetal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/01 2020	31/01 2021	31/01 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12.283	12.283	173	12.283
B2	Erhvervsandele	91	91	1	91
B3	Boliglejemål	58	58	1	58
B4	Erhvervslejemål	125	125	1	125
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	97	97	2	97
B6	I alt	12.654	12.654	178	12.654

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Ejendomsværdi (F2)	
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2022 kr.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	293.966.000	23.231
		Andre reserver (F3)	
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2022 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	56.380.619	4.456
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19	
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12	
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	611.471 * 12 /	12.374 593
H2	Erhvervslejeindtægter	6.167 * 12 /	12.374 6
H3	Boliglejeindtægter	2.428 * 12 /	12.374 2
Forklaring på udregning:		Årets resultat	
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		År 2019/20 kr. pr. m²	År 2020/21 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-334	211 236

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Felt nr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	16.373
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.971
K3	Teknisk andelsværdi	19.344

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	20	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	429	52	39
M3	Vedligeholdelse i alt	466	72	56

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	111	127	129

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.789	14.462
Valuarvurdering	23.757	23.231
Anskaffelsessum (kostpris)	4.467	4.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.971	2.905
Foreslået andelsværdi	16.373	16.011
Reserver uden for andelsværdi	4.556	4.456
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		593
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.428 *12/58	502
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	6.167 *12/125	592
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		<u>26</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

Noter

32. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	225.349.259
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.796.973
Prioritetsgæld, kursværdi	-41.020.798
	<u>227.125.434</u>
Valuarvurdering af 20. april 2022	-318.492.000
Valuarvurdering af 7. maj 2020	<u>293.966.000</u>
	<u>202.599.434</u>
Fordelingstal er boligafgiftskrone januar 2022.	<u>611.471,15</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>331,33</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. maj 2021)	<u>321,86</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom 7. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren Erhvervsmægler ApS på kr. 293.966.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,30 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 331,33 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.939.660 kr., 8.818.980 kr. og 14.698.300 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Noter

32. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 293.966.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-14.698.300	187.901.134	307,29	-7,26%
-3%	-8.818.980	193.780.454	316,91	-4,35%
-1%	-2.939.660	199.659.774	326,52	-1,45%
0%	0	202.599.434	331,33	0,00%
1%	2.939.660	205.539.094	336,14	1,45%
3%	8.818.980	211.418.414	345,75	4,35%
5%	14.698.300	217.297.734	355,37	7,26%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 52.417.964 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 3.706.405 kr., reserve til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper) 131.250 kr. og reserve til vinduesservice 125.000 kr., i alt 56.380.619 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2022

		<u>31/1 2022</u> kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med andelshavere	19.400	
Andre tilgodehavender	44.600	
Periodeafgrænsningsposter	122.700	
Likvide beholdninger	<u>9.495.900</u>	9.682.600
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	1.014.200	
Varmeregnskab	454.700	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	27.400	
Anden gæld	<u>366.900</u>	<u>1.863.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2022		<u><u>7.819.400</u></u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2021		6.435.300
Formueindgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	794.500	
Forøgelse af deposita	52.400	
Reserveret til vedligehold. af ejd., trapper og vinduesservice	<u>1.030.900</u>	1.877.800
Formueafgang i årets løb:		
Anvendt af reserveret til trapper og vinduesservice		<u>493.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2022		<u><u>7.819.400</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud indgår reserverne i note 21, 22 og 23 med i alt kr. 3.962.655.

Bilag 4**Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen**

A1	Navn	Andelsboligforeningen Torvebo
A2	Adresse	Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S
A3	CVR-nr.	10 50 65 14

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	2. maj 2022
--	-------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	293.966.000	23.231
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	56.380.619	4.456

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	593

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	16.373
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.971
K3	Teknisk andelsværdi	19.344

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85