

Andelsboligforeningen Torvebo

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

Årsrapport

1. februar 2022 - 31. januar 2023

This document has esignatur Agreement-ID: c9f28dXXIhp250120849

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. februar 2022 - 31. januar 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 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 28. marts 2023

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 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Torvebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023. 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 2023.

København S, den 28. marts 2023

Administrator

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023, 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, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. januar 2022 i henhold til valuarvurdering af 20. april 2022. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. januar 2023. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdi-vurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. februar 2022 - 31. januar 2023 og 1. februar 2023 - 31. januar 2024. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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 28. marts 2023

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 STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2023.

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 foretagen 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	Budget		Budget	
	2022/23	2022/23 (ej revideret)	2023/24 (ej revideret)	2021/22
1 Boligafgift	7.504.055	7.627.500	7.653.100	7.359.883
2 Lejeindtægter	105.323	104.100	112.000	101.955
3 Øvrige indtægter	44.551	0	0	41.430
Indtægter i alt	7.653.929	7.731.600	7.765.100	7.503.268
4 Ejendomsskat og forsikringer	-703.143	-699.600	-704.600	-697.594
5 Forbrugsafgifter	-1.079.625	-1.070.000	-1.249.100	-982.077
6 Renholdelse	-769.473	-766.400	-773.000	-793.461
7 Vedligeholdelse, løbende	-310.872	-600.000	-600.000	-212.705
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	-493.750
9 Administrationsomkostninger	-576.583	-556.700	-587.800	-546.280
10 Øvrige foreningsomkostninger	-119.200	-152.300	-155.700	-155.838
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.668	-2.700	-2.700	-2.668
Omkostninger i alt	-3.561.564	-3.847.700	-4.072.900	-3.884.373
Resultat for finansielle poster	4.092.365	3.883.900	3.692.200	3.618.895
11 Finansielle omkostninger	-689.147	-654.100	-707.200	-695.586
Finansielle poster netto	-689.147	-654.100	-707.200	-695.586
Årets resultat	3.403.218	3.229.800	2.985.000	2.923.309

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

	<u>2022/23</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2023/24 (ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.103.200	1.103.200	1.228.000	980.900
Anvendt af "Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)"	0	0	0	-368.750
Anvendt af "Reserveret til vinduesservice"	0	0	0	-125.000
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>1.153.200</u>	<u>1.153.200</u>	<u>1.278.000</u>	<u>537.150</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.603.962	1.609.900	1.583.200	1.591.644
Overført restandel af årets resultat	<u>646.056</u>	<u>466.700</u>	<u>123.800</u>	<u>794.515</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>2.250.018</u>	<u>2.076.600</u>	<u>1.707.000</u>	<u>2.386.159</u>
I alt	<u>3.403.218</u>	<u>3.229.800</u>	<u>2.985.000</u>	<u>2.923.309</u>

Balance 31. januar

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	<u>318.492.000</u>	<u>318.492.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>318.492.000</u>	<u>318.492.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>318.492.000</u>	<u>318.492.000</u>
Omsætningsaktiver			
13	Mellemregning med andelshavere	56.369	19.353
14	Andre tilgodehavender	39.656	44.630
15	Periodeafgrænsningsposter	<u>114.003</u>	<u>122.738</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>210.028</u>	<u>186.721</u>
16	Likvide beholdninger	<u>10.370.808</u>	<u>9.495.866</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.580.836</u>	<u>9.682.587</u>
	Aktiver i alt	<u>329.072.836</u>	<u>328.174.587</u>

Balance 31. januar

Passiver			
Note	2023	2022	
Egenkapital			
17	Andelsindskud	123.640	123.640
18	Reserve for opskrivning af ejendom	263.212.029	263.212.029
19	Overført resultat	-35.736.392	-37.986.410
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>227.599.277</u>	<u>225.349.259</u>
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	52.417.964	52.417.964
21	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.809.605	3.706.405
22	Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)	131.250	131.250
23	Reserveret til vinduesservice	175.000	125.000
	Andre reserver	<u>57.533.819</u>	<u>56.380.619</u>
	Egenkapital i alt	<u>285.133.096</u>	<u>281.729.878</u>
Gældsforpligtelser			
24	Gæld til realkreditinstitutter	<u>39.609.777</u>	<u>41.187.122</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.609.777</u>	<u>41.187.122</u>
24	Kortfristet del af langfristet gæld	1.583.235	1.609.851
	Deposita	1.831.992	1.784.588
25	Mellemregning med andelshavere	17.116	1.014.201
26	Varmeregnskab	508.132	454.641
27	Indvendig vedligeholdelse for lejere	30.105	27.437
28	Anden gæld	<u>359.383</u>	<u>366.869</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.329.963</u>	<u>5.257.587</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>43.939.740</u>	<u>46.444.709</u>
	Passiver i alt	<u>329.072.836</u>	<u>328.174.587</u>
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Eventualforpligtelser		
31	Nøgleoplysninger		
32	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.356.749	6.479.000	6.381.000	6.332.777
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-22 af boligafgift	1.103.200	1.103.200	1.228.000	980.900
Kælderleje - medlemmer	44.106	45.300	44.100	46.206
	7.504.055	7.627.500	7.653.100	7.359.883
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	29.463	29.100	30.000	29.093
Lejeindtægter, erhvervslejemål	74.856	74.000	81.000	71.858
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.000	1.004
	105.323	104.100	112.000	101.955
3. Øvrige indtægter				
Flyttegebyrer	7.000	0	0	10.500
Ventelistegebyrer	32.925	0	0	26.250
Påkravsgebyrer	3.201	0	0	2.880
Salg af navneskilte og nøgler	1.425	0	0	1.800
	44.551	0	0	41.430
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	529.581	529.600	529.600	529.581
Forsikringer	173.562	170.000	175.000	168.013
	703.143	699.600	704.600	697.594

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	362.847	450.000	370.000	425.903
Renovation	494.692	450.000	579.100	436.835
Elforbrug fællesarealer	222.086	170.000	300.000	119.339
	1.079.625	1.070.000	1.249.100	982.077
6. Renholdelse				
Vicevært	437.089	450.000	450.000	453.367
Sociale ydelser	4.567	5.000	5.000	3.920
Viceværtservice, afløsning vicevært	53.868	25.000	25.000	42.731
Trappevask	251.488	246.400	252.500	245.375
Vinduespolering	17.215	17.000	17.500	16.798
Kørsel affald	0	3.000	3.000	21.463
Snerydning	4.171	10.000	10.000	6.294
Anden renholdelse	1.075	10.000	10.000	3.513
	769.473	766.400	773.000	793.461
7. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	0			1.898
Elektriker	16.345			7.541
Murer	9.959			4.097
Tømrer	9.156			1.657
VVS	76.678			73.105
Låseservice	31.584			3.254
Småanskaffelser	1.027			0
Kloakarbejde	31.526			59.552
Gårdsplads og vej	18.500			16.328
Udskiftning af tavler	37.000			0
Overvågning i skralderum	35.334			0
Rens af tagrende	0			13.622
Selvrisiko for dækket skade	10.000			10.000
Anden vedligeholdelse	33.763			21.651
	310.872	600.000	600.000	212.705

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Trapperenoveringsprojekt	0	0	0	368.750
5 års gennemgang af vinduer	0	0	0	125.000
	0	0	0	493.750
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	434.926	434.900	461.000	430.616
Udarbejdelse og revision af årsrapport	43.875	43.800	45.300	42.500
Varmeregnskabshonorar	36.764	35.000	37.500	34.411
Gebyrer m.v.	1.210	0	0	499
Nets - gebyrer	13.065	13.000	13.000	13.013
Kopiering og kontorartikler	10.692	20.000	20.000	15.241
Tilsyn (energistyring)	10.976	10.000	11.000	10.000
Webportal/hjemmeside	25.000	0	0	0
Diverse	75	0	0	0
	576.583	556.700	587.800	546.280
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	70.000	70.000	70.000	70.000
Valuarvurdering	1.250	30.700	31.300	30.000
Ejendommens andel i varmeudgift	1.114	3.000	3.000	1.135
Andre abonnemeter	22.131	24.000	24.000	21.864
Telefon/Internet	6.267	6.000	6.500	6.205
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	11.850	11.600	11.900	11.550
Kørselsgodtgørelse	1.001	1.000	1.000	1.276
Møder og generalforsamling	2.244	5.000	5.000	10.803
Repræsentation	3.343	1.000	3.000	3.005
	119.200	152.300	155.700	155.838

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2023/24 (ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	647.602	629.100	707.200	652.770
Renter, pengeinstitutter	41.301	25.000	0	42.299
Andre renter	244	0	0	517
	<u>689.147</u>	<u>654.100</u>	<u>707.200</u>	<u>695.586</u>

Noter

	<u>31/1 2023</u>	<u>31/1 2022</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. februar 2022	55.279.971	52.039.078
33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	<u>0</u>	<u>3.240.893</u>
Anskaffelsessum 31. januar 2023	<u>55.279.971</u>	<u>55.279.971</u>
Opskrivninger 1. februar 2022	263.212.029	238.686.029
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>24.526.000</u>
Opskrivninger 31. januar 2023	<u>263.212.029</u>	<u>263.212.029</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2023	<u>318.492.000</u>	<u>318.492.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021)	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
<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 (årsomvurdering 2021) 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		
Restancer	6.775	0
Kommende overdragelser	21.031	7.500
Fraflyttere, håndværkerudgifter	<u>28.563</u>	<u>11.853</u>
	<u>56.369</u>	<u>19.353</u>
14. Andre tilgodehavender		
EMO Energimærkning	39.656	44.063
Mellemregning administrator	<u>0</u>	<u>567</u>
	<u>39.656</u>	<u>44.630</u>

Noter

	<u>31/1 2023</u>	<u>31/1 2022</u>
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	29.128	27.922
Forudbetalt vand	84.875	94.816
	<u>114.003</u>	<u>122.738</u>
16. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	10.370.808	9.495.866
	<u>10.370.808</u>	<u>9.495.866</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. februar 2022	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 2022	263.212.029	238.686.029
Årets værdiregulering	0	24.526.000
	<u>263.212.029</u>	<u>263.212.029</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. februar 2022	-37.986.410	-44.912.541
Årets overførte overskud eller underskud	2.250.018	2.386.158
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	0	4.539.973
	<u>-35.736.392</u>	<u>-37.986.410</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. februar 2022	52.417.964	56.957.937
Overført til overført resultat	0	-4.539.973
	<u>52.417.964</u>	<u>52.417.964</u>

Noter

	<u>31/1 2023</u>	<u>31/1 2022</u>
21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. februar 2022	3.706.405	2.725.505
Ifølge resultatdisponering	<u>1.103.200</u>	<u>980.900</u>
	<u>4.809.605</u>	<u>3.706.405</u>
22. Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)		
Reserveret 1. februar 2022	131.250	500.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-368.750</u>
	<u>131.250</u>	<u>131.250</u>
23. Reserveret til vinduesservice		
Reserveret 1. februar 2022	125.000	200.000
Ifølge resultatdisponering	50.000	50.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-125.000</u>
	<u>175.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

24. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån 13, tag	104,8580	13	236.371	60.199	3.231.906	3.231.906	199.998	3.388.911
Nykredit lån 24	74,9230	24	1.367.591	587.403	37.961.106	37.961.106	1.383.237	28.902.068
			1.603.962	647.602	41.193.012	41.193.012	1.583.235	32.290.979

Nykredit lån 13, tag: Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 1,3971 p.a. Inkonvertibelt og kurs 104,8580.

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 2023</u>	<u>31/1 2022</u>
25. Mellemregning med andelshavere		
Forudbetalt løbende boligafgift	7.116	0
Beboerkonto, andelssalg	0	982.201
Tilbageholdte beløb	<u>10.000</u>	<u>32.000</u>
	<u>17.116</u>	<u>1.014.201</u>
26. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.050.650	1.048.524
Fjernvarmeomkostning	<u>-542.518</u>	<u>-593.883</u>
	<u>508.132</u>	<u>454.641</u>
27. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. februar 2022	27.437	24.769
Hensat i året	<u>2.668</u>	<u>2.668</u>
	<u>30.105</u>	<u>27.437</u>
28. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	12.870	18.451
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	5.926	5.850
Feriepengeforpligtelse funktionærer	54.700	54.700
Revisor	48.500	47.125
Valuarvurdering	0	30.000
Mellemregning administrator	1.875	0
Ejendomskatter og afgifter, januar 2023	92.396	84.722
Formandskassen	2.035	1.830
Vandafgifter, oktober kvartal 2021	0	42.239
Elafgifter, december 2022 og januar 2023	51.851	26.955
Prioritetsrenter	61.433	54.922
Andre kreditorer	<u>27.797</u>	<u>75</u>
	<u>359.383</u>	<u>366.869</u>

Noter

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.193 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. januar 2023 udgør 318.492 t.kr.

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

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Torvebo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal 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 2021	31/01 2022	31/01 2023	
		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	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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 2023 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 2023 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	57.533.819	4.547
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20	
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	623.701 * 12 /	12.374 605
H2	Erhvervslejeindtægter	6.747 * 12 /	12.374 7
H3	Boliglejeindtægter	2.500 * 12 /	12.374 2
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	211	236 275

Noter

31. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	17.131		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.696		
K3	Teknisk andelsværdi	19.827		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	17	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	52	39	0
M3	Vedligeholdelse i alt	72	56	25
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)	86		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	127	129	130

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	2.696	2.636
Foreslået andelsværdi	17.131	16.752
Reserver uden for andelsværdi	4.650	4.547
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		605
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.500 * 12/ 58	517
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	6.747 * 12/ 125	648
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		56
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		27
		<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	227.599.277
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	41.193.012
Prioritetsgæld, kursværdi	-32.290.979
	<u>236.501.310</u>
Valuarvurdering af 20. april 2022	-318.492.000
Valuarvurdering af 7. maj 2020	<u>293.966.000</u>
	<u>211.975.310</u>
Fordelingstal er boligafgiftskrone januar 2023.	<u>623.700,60</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>339,87</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. juni 2022)	<u>331,33</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 339,87 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	197.277.010	316,30	-6,94%
-3%	-8.818.980	203.156.330	325,73	-4,16%
-1%	-2.939.660	209.035.650	335,15	-1,39%
0%	0	211.975.310	339,87	0,00%
1%	2.939.660	214.914.970	344,58	1,39%
3%	8.818.980	220.794.290	354,01	4,16%
5%	14.698.300	226.673.610	363,43	6,93%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 52.417.964 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 4.809.605 kr., reserve til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper) 131.250 kr. og reserve til vinduesservice 175.000 kr., i alt 57.533.819 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2023

		<u>31/1 2023</u> kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med andelshavere	56.300	
Andre tilgodehavender	39.700	
Periodeafgrænsningsposter	114.000	
Likvide beholdninger	<u>10.370.800</u>	10.580.800
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	17.100	
Varmeregnskab	508.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	30.100	
Anden gæld	<u>359.400</u>	<u>914.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2023		<u><u>9.666.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2022		7.819.400
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	646.100	
Forøgelse af deposita	47.400	
Reserveret til vedligehold. af ejd., trapper og vinduesservice	<u>1.153.200</u>	<u>1.846.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2023		<u><u>9.666.100</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud indgår reserverne i note 21, 22 og 23 med i alt kr. 5.115.855.

Jack Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jack Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Torvebo (33)

ID: a804d89d-4986-4493-a4ba-5e28c20e47fd

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 14:35:48

Underskrevet med MitID



Tine Munch

Navnet returneret af dansk NemID var:

1 Tine Munch

Administrator

ID: 75894783

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 08:57:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jeanet Ingemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeanet Nedergaard Ingemann

Næstformand

På vegne af A/B Torvebo (33)

ID: 795af97f-db97-4235-8ca2-adfaf1be33ce

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 07:14:28

Underskrevet med MitID



Nicklas Besser

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicklas Schmalstieg Besser

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Torvebo (33)

ID: 3d5580a9-2256-42ff-b18e-dc78e7992d7c

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 16:30:37

Underskrevet med MitID



Jørgen Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Getrøjer Pedersen

Sekretær

På vegne af A/B Torvebo (33)

ID: 3ac6c7a4-78f7-4ff9-8644-cdd53bd892fa

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 18:28:31

Underskrevet med MitID



Eva Dahl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Eva Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Torvebo (33)

ID: 824f21a8-6abd-4ffb-a5aa-b96821a7b1ef

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 18:50:24

Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

ID: 27425575

Tidspunkt for underskrift: 24-07-2023 kl.: 09:52:49

Underskrevet med NemID

NEM ID

Nina Pagh

Navnet returneret af dansk NemID var:

Nina Pagh Petersen

Dirigent

ID: 87563595

Tidspunkt for underskrift: 24-07-2023 kl.: 10:33:20

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.