



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen JoJo

Årsrapport for 2009

12. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-11
ÅRETS RESULTAT	11
AKTIVER	12-13
PASSIVER	14-15
EGENKAPITAL	16
NOTER	17-18
NOTE OM ANDELSVÆRDIER	18
LIKVIDITETSOVERSIGT	19-20
BUDGET FOR ÅRET 2010	21-23

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen JoJo
Skyttegade 8
2200 København N
CVR-nr. 20 57 67 82

ADMINISTRATION

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
Postbox 63
1002 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen JoJo. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 15. marts 2010

BESTYRELSEN:

Morten Pejter Nielsen
(formand)

Martin Rosenquist Andersen

Dean Bozonovski

Gry Thielst Eriksen

Titte Kalsbøll

Heidi Vikkelsø Nielsen

Claus Viberg

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen JoJo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. marts 2010

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Der er i årsrapporten for 2009 ikke foretaget regnskabsmæssige afskrivninger på renoveringsprojekter, installationer og badeværelser. I årsrapporten for 2008 var der i resultatopgørelsen medtaget afskrivning af disse forbedringer. Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering både i 2008 og 2009, så principskiftet har ikke betydet ændring af egenkapitalens størrelse. Principskiftet har medført, at årets resultat for 2009 er forøget med kr. (t.) 1.135 i forhold til resultatet for 2008. Årsrapporten er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet. Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

2009		2009	2008
Budget (t)kr.		kr.	(t)kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>		
19.062	Boligafgift - medlemmer	19.217.111	18.848
0	Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	97.398	0
3.338	Leje - ikke medlemmer	3.342.721	3.443
241	Leje - ikke medlemmer, erhverv	287.688	281
12	Kælderleje - medlemmer	12.370	12
<u>22.653</u>		<u>22.957.288</u>	<u>22.584</u>
380	Vaskeriindtægter	395.902	389
349	Netværksetablering - medlemmer	350.936	348
22	Netværksetablering - ikke medlemmer	22.579	23
0	Påkravsgebyr	13.696	24
0	Ventelistegebyr	900	0
0	Vurderingsgebyr	36.000	89
95	Renteindtægter gældsbreve	93.251	126
80	Renteindtægter	83.961	215
0	Indtægter fra Hans Tausens Gård	86.220	90
0	Regulering af feriepengeforpligtelsen	71.117	0
200	Andre indtægter (ikke hævede checks m.v.)	6.849	14
<u>23.779</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>24.118.699</u>	<u>23.902</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>		
12.272	Prioritetsydelse	12.237.226	12.159
<u>-3.520</u>	Heraf afdrag	<u>-3.731.769</u>	<u>-3.474</u>
8.752	Prioritetsrenter	8.505.457	8.685
10	Andre renter	351	23
1.817	Ejendomsskatter	1.902.384	1.883
1.863	Vandafgifter	1.779.183	1.774
12.442	transport	12.187.375	12.365

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

<u>2009</u> Budget (t)kr.			<u>2009</u> kr.	<u>2008</u> (t)kr.
12.442	transport		12.187.375	12.365
681	Forsikringer		678.657	752
	El-forbrug	445.074		
600	Gas-forbrug	91.434	536.508	542
1.675	Vicevært, gårdmænd og sekretær		1.475.161	1.589
	Trappevask	841.998		
	Vinduespolering	80.035		
1.100	Hovedrengøring	206.920	1.128.953	846
30	Kontorrengøring		29.579	28
61	Lønsumsafgift		60.613	0
24	Sociale ydelser		22.790	108
90	Anden renholdelse, snerydning og kørsel af affald m.m.		32.160	75
	Håndværkerudgifter			
	Maler	32.769		
	Snedker og tømrer	62.837		
	Murer	23.954		
	Blikkenslager og smed	161.346		
	El-installatør	112.665		
	Glarmester	9.734		
	Centralvarme	125.383		
	Antenne	44.375		
	Andre installationer	75.587		
	Afrensning m.v. efter skimmelsvamp	29.581		
	Ejendommens andel af svampe/rådskaede	27.706		
	Sluthonorar, dimensionering af trykforøgere	9.375		
	Arkitektarbejder vedr. småsager	20.625		
	Teknikerhonorar ved vandskade	5.250		
	Anden vedligeholdelse	140.065		
<u>1.800</u>	Postkasseprojekt	488.685	1.369.937	1.434
18.503	transport		17.521.733	17.739

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

<u>2009</u>			<u>2009</u>	<u>2008</u>
Budget (t)kr.			kr.	(t)kr.
18.503	transport		17.521.733	17.739
	Gårdlauget Rantzausgård	194.484		
390	Gårdlauget Brorson	<u>176.212</u>	370.696	371
30	Vedligeholdelse af egne gårde		34.526	55
0	Levering af juletræer		29.000	0
150	Elektrolyse		73.825	143
	Vaskeri	353.630		
400	Heraf forudbetaling vedrørende 2010	<u>-22.748</u>	330.882	367
0	Andre abonnementer		15.699	9
805	Administrationshonorar		803.934	782
40	Varmeregnskabshonorar		29.566	38
85	Revision (incl. regulering vedr. 2008, indtægt kr. 2.500)		66.250	78
60	Gebyrer		47.305	54
65	Kopiering, kontorartikler og porto		79.712	54
2	Andre administrationsudgifter		1.064	1
130	Bestyrelseshonorar		113.876	156
25	Møder og generalforsamling		20.599	18
55	Telefon		30.870	49
12	ABF-kontingent		11.951	11
	Tilskud kurser	15.725		
	Tilskud til fester	28.225		
	Kørselsgodtgørelse	852		
60	Andre foreningsudgifter	<u>1.811</u>	46.613	37
259	Hensat til indvendig vedligeholdelse		249.070	247
14	Afskrivninger		14.310	1.146
	Formidlingsaftale	28.500		
	Vurderingshonorar	8.125		
	Ejendommens andel i varmeudgifter	20.186		
	Konsulent IT	20.781		
100	Blomster og gaver	<u>3.377</u>	80.969	38
21.185	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		19.972.450	21.393

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

<u>2009</u> Budget (t)kr.		<u>2009</u> kr.	<u>2008</u> (t)kr.
	<u>Resultat af ordinær drift:</u>		
23.779	Ordinære indtægter	24.118.699	23.902
21.185	Ordinære udgifter	19.972.450	21.393
2.594	Resultat af ordinær drift	4.146.249	2.509
-3.520	Afdrag på prioritetsgæld	-3.731.769	-3.474
<u>-926</u>	Resultat efter afdrag	<u>414.480</u>	<u>-965</u>

- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

	<u>Ekstraordinære indtægter:</u>		
	Salg, tagudvidelse bolig 40	684.600	
	Salg, tagudvidelser og tilvalg bolig 161	313.403	
	Salg, tagudvidelser og tilvalg bolig 241	1.068.735	
	Salg, tagudvidelser og tilvalg regulering bolig 243	67.126	
	Salg, tagudvidelser og tilvalg regulering bolig 422	76.909	
1.802	Salg, tagudvidelser og tilvalg regulering bolig 482	-960	2.209.813
0	Opkrævet fra bolig 59 vedr. annullering af aftale		38.750
	Tillægsafgift ved salg, bolig 302	519.000	
500	- mæglersalær	- 50.000	469.000
	Tillægsafgift ved salg, bolig 323	387.800	
350	- mæglersalær	- 50.000	337.800
	Tillægsafgift ved salg, bolig 519 pr. 1/1 2010	584.000	
0	+ vedligeholdelsestilsvar bolig 519	40.135	624.135
0	Salg, køkkenforbedring bolig 243		51.949
0	Vedligeholdelsestilsvar bolig 528		63.740
0	Vedligeholdelsestilsvar bolig 107		55.295
0	Kassedifference pr. 31/12 2008		5.915
0	Øvrige ekstraordinære indtægter		0
<u>2.652</u>	Ekstraordinære indtægter i alt		<u>3.856.397</u>
			<u>4.450</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

<u>2009</u> Budget (t)kr.		<u>2009</u> kr.	<u>2008</u> (t)kr.
	<u>Ekstraordinære udgifter:</u>		
	Tre nye tagudvidelser	1.913.339	
	Advokatomkostninger 2008	12.500	
2.026	Advokatomkostninger 2009	<u>25.081</u>	1.950.920
0	A conto udvidelse af ny lejlighed bolig 231		40.524
450	Rest tagsag, incl. 1. - og 5. års gennemgang		388.022
0	HPFI relæer hos lejere og el-forbedringer		55.054
0	Badforbedringer		71.883
440	Kloakreovering incl. advokatomkostninger kr. 25.000		313.750
	Kvistaltaner, pr. 31. december 2008	1.332.449	
0	Kvistaltan, bolig 40	<u>84.120</u>	1.416.569
50	Tilstandsrapport		48.750
0	Omkostning ved lejesag m.v.		128
0	Tab - andelshavere og lejere (heraf lejere kr. 24.641)		34.210
0	Digitalisering af tv-signal		76.000
0	Erstatning vedr. tømt pulterrum		<u>75.000</u>
<u>2.966</u>	Ekstraordinære udgifter i alt		<u>4.470.810</u>
<u>-314</u>	Resultat af ekstraordinær drift		<u>-614.413</u>
			<u>3.081</u>
	<u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>		
2.594	Overskud af ordinær drift		4.146.249
<u>-314</u>	Resultat af ekstraordinær drift		<u>-614.413</u>
2.280	Årets samlede resultat		3.531.836
<u>-3.520</u>	Afdrag på prioritetsgæld		<u>-3.731.769</u>
<u>-1.240</u>	Årets samlede resultat efter afdrag		<u>-199.933</u>
			<u>2.116</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 606.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 606.000.000)

Driftsmidler og inventar, saldo iflg. sidste årsrapport	60.286	
- afskrivning 2009 (20% af kr. 10.242 og 20% af kr. 61.308)	- 14.310	<u>45.976</u>

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER 606.045.976**ANLÆGSAKTIVER I ALT 606.045.976**

Restance boligafgift	152.516
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	73.249
Beboerkonto, boligretssag m.v.	700
Tilgodehavende for vurderinger og besigtigelser	206.906
Beboerkonto, andelssalg	1.309.242
Flytteafregninger	13.772
Gældsbreve fra andelshavere (badeværelser)	1.271.631
Københavns Energi, fjernvarme	516.478
Andre tilgodehavender	171.515
Forudbetalte omkostninger	61.135
Forudbetalt forsikring	<u>56.582</u>
TILGODEHAVENDER	<u>3.833.726</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

Kassebeholdning	6.493
Giro	4.591
Foreningskonto/Bestyrelseskonto Nordea	5.385
Aftaleindlånskonto	<u>4.200.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.216.469</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>8.050.195</u>
AKTIVER I ALT	<u>614.096.171</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**- PASSIVER -**

EGENKAPITAL						<u>438.309.666</u>
Prioritetsgæld:						
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld	
Nykredit, fastforrentet	2028	5,16	65.476.122	1.989.023	63.487.099	
Nykredit, fastforrentet	2033	5,01	21.508.611	456.924	21.051.687	
Nykredit, fastforrentet	2034	4,44	5.248.351	115.572	5.132.779	
Nykredit, fastforrentet	2035	4,23	9.116.742	189.596	8.927.146	
Nykredit, obl.lån med var. rente	2035	3,26	18.043.260	380.978	17.662.282	
Nykredit, F5 tilpasningslån	2034	2,69	9.450.000	0	9.450.000	
Nykredit, fastforrentet	2037	5,55	32.262.304	478.604	31.783.700	
Grundejernes Inv. Fond	2037	3,00	3.500.000	0	3.500.000	
Grundejernes Inv. Fond	2037	1,50	<u>4.410.378</u>	<u>121.072</u>	<u>4.289.306</u>	
			<u>169.015.768</u>	<u>3.731.769</u>	<u>165.283.999</u>	
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>4.128.437</u>	
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					169.412.436	
Kassekredit (maksimum kr. 7.000.000)					598.910	
Forudbetalt løbende boligafgift					134.718	
Skyldig A-skat m.v.					74.570	
Skyldig moms					11.343	
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)					266.000	
Acontoindbetaling vedrørende ny tagudvidelse					710.600	
Skyldige omkostninger					741.686	
Skyldige prioritetsrenter					24.296	
Varmeregnskab 2009						
Indgåede bidrag				3.074.367		
- afholdte udgifter				<u>- 2.738.116</u>	<u>336.251</u>	
transport					<u>172.310.810</u>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

transport	172.310.810
Indvendig vedligeholdelse	1.546.963
Beboerkonto, andelssalg	42.975
Flytteafregninger	746.248
Forudbetalt leje og deposita	1.044.812
Varmedeposita	33.400
Nøgledeposita	61.297
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>175.786.505</u>
 PASSIVER I ALT	 <u><u>614.096.171</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**EGENKAPITAL**

Aktiver	614.096.171
Gældsforpligtelser	- 175.786.505
EGENKAPITAL I ALT	<u>438.309.666</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport		6.975.240
Forøget indskud ved salg af bolig 302	16.000	
Forøget indskud vedr. bolig 482 (4,8m ²)	960	
Forøget indskud ved salg af bolig 323	12.200	
Forøget indskud vedr. tagudvidelse bolig 40	11.120	
Forøget indskud vedr. tagudvidelse bolig 161	11.120	
Forøget indskud vedr. tagudvidelse bolig 241	16.080	
Forøget indskud ved salg af bolig 519	16.000	83.480
		<u>7.058.720</u>

Opskrivningsfond ejendom m.v. :

Saldo iflg. sidste årsrapport		<u>423.488.391</u>
-------------------------------	--	--------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	-	1.272.372
+ Korrektion kursregulering prioritetsgæld pr. 1. januar 2009 overført til egenkapital i øvrigt		557.671
- årets kursregulering	-	<u>3.413.736</u>
	-	<u>4.128.437</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	8.916.827
- Korrektion kursregulering pr. 1. januar 2009 overført fra kursreguleringsfond prioritetsgæld	- 557.671
Årets samlede resultat	<u>3.531.836</u>
	<u>11.890.992</u>

EGENKAPITAL I ALT**438.309.666****NOTER****Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankmellemværender er deponeret ejerpantebrev kr. 10.000.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra stiftelsen 5. november 1997.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 84 usolgte lejelejligheder samt 3 usolgte erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 5. november 1997

NOTER

Note 3. Andelsværdier

I tiden indtil næste ordinære generalforsamling, foreslår bestyrelsen, at følgende priser vil blive godkendt ved salg af andelslejligheder:

Pr. statusdagen 31. december 2009 godkendes priser svarende til 55,00 x indskuddet (11.000 kr. pr. m²), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 388.229.600.

Beløbet fremkommer således:

Egenkapital ifølge årsrapport	438.309.666
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	-50.080.066
Forslag til samlet andelspris	388.229.600

Note 4. Ejendommen arealfordeling

		m ²
379 andele boliger	35.293,60	
1 andele erhverv	77,00	
2 kontor	138,00	
1 ej udlejet	63,00	35.571,60
84 leje boliger	6.246,00	
3 leje erhverv	325,00	6.571,00
Areal i alt		42.142,60

Note 5. Prioritetslån med variabel rente og rentetilpasning

Variabel obligationslån med en restgæld på kr. 17.662.282 er et rentemax lån med en rente pr. 1. januar 2010 på 2,54 % p.a. og et rentemax på 5 %. Det variable obligationslån rentetilpasses næste gang den 1. juli 2010.

F5 tilpasningslånet med en restgæld på kr. 9.450.000 er et flekslån 5 med en rente pr. 1. januar 2010 på 3,70 %, og lånet rentetilpasses næste gang den 31. december 2014.

Andelsboligforeningen JoJo

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2009

31/12 2009

kr.

Disponible beløb:

Restance boligafgift	152.500	
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	73.200	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	700	
Tilgodehavende for vurderinger og besigtigelser	206.900	
Beboerkonto, andelssalg	1.309.200	
Flytteafregninger	13.800	
Københavns Energi, fjernvarme	516.500	
Andre tilgodehavender	171.500	
Forudbetalte omkostninger	61.100	
Forudbetalt forsikring	56.600	
Kassebeholdning	6.500	
Giro	4.600	
Foreningskonto/Bestyrelseskonto Nordea	5.400	
Aftaleindlånskonto	4.200.000	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 7.000.000)	6.401.100	13.179.600

Diverse gældsposter:

Forudbetalt løbende boligafgift	134.700	
Skyldig A-skat m.v.	74.600	
Skyldig moms	11.300	
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)	266.000	
Acontoindbetaling vedrørende ny tagudvidelse	710.600	
transport	1.197.200	13.179.600

		<u>31/12 2009</u> kr.
transport	1.197.200	13.179.600
Skyldige omkostninger	741.700	
Skyldige prioritetsrenter	24.300	
Varmeregnskab 2009	336.300	
Indvendig vedligeholdelse	1.547.000	
Beboerkonto, andelssalg	43.000	
Flytteafregninger	746.200	
Varmedeposita	33.400	
Nøgledeposita	<u>61.300</u>	<u>4.730.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009		<u>8.449.200</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2009:		
Likvider pr. 31/12 2008 incl. kassekredit maks. Kr. (t. 7.000)		11.012.200
Tilgodehavender pr. 31/12 2008		2.158.500
Vedligeholdelsestilsvar pr. 31/12 2008		-1.613.700
Kortfristet gæld pr. 31/12 2008		-4.157.800
Deposita pr. 31/12 2008		816.200
Fast forudbetalt leje pr. 31/12 2008		<u>382.800</u>
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2009		8.598.200
Formueatilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	4.146.100	
Reduktion af gældsbreve fra andelshavere (badeværelser)	107.500	
Afskrivninger	14.300	
Indskud nye medlemmer	<u>83.500</u>	<u>4.351.400</u>
		12.949.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	614.400	
Afdrag på prioritetsgæld	3.731.800	
Fald i forudbetalt leje og deposita	<u>154.200</u>	<u>4.500.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009		<u>8.449.200</u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2009 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 7.000.000.

Andelsboligforeningen JoJo

Budget for året 2010 med sammenligningstal

- I N D T Æ G T E R -

	<u>Budget 2009 t(kr.)</u>	<u>Årsrapport 2009</u>	<u>Budget 2010</u>
Ordinære indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	19.062	19.217.111	19.513.000
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	0	97.398	93.000
Leje - ikke medlemmer	3.338	3.342.721	3.249.000
Leje - ikke medlemmer, erhverv	241	287.688	299.000
Kælderleje - medlemmer	12	12.370	12.000
	<u>22.653</u>	<u>22.957.288</u>	<u>23.166.000</u>
Vaskeriindtægter	380	395.902	396.000
Netværksetablering - medlemmer	349	350.936	351.000
Netværksetablering - ikke medlemmer	22	22.579	22.000
Påkravsgebyr	0	13.696	10.000
Ventelistegebyr	0	900	1.000
Vurderingsgebyr	0	36.000	20.000
Renteindtægter gældsbreve	95	93.251	93.000
Renteindtægter	80	83.961	60.000
Indtægter fra Hans Tausens Gård	0	86.220	90.000
Regulering af feriepengeforpligtelsen	0	71.117	0
Andre indtægter (ikke hævede checks m.v.)	200	6.849	10.000
	<u><u>23.779</u></u>	<u><u>24.118.699</u></u>	<u><u>24.219.000</u></u>

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:			
Prioritetsydelse	12.272	12.237.226	12.409.000
Heraf afdrag	-3.520	-3.731.769	-3.967.000
Prioritetsrenter	8.752	8.505.457	8.442.000
Andre renter	10	351	0
Ejendomsskatter	1.817	1.902.384	2.010.000
Vandafgifter	1.863	1.779.183	1.962.000
Forsikringer	681	678.657	610.000
El-forbrug	600	536.508	472.000
Gas-forbrug	0	0	100.000
Vicevært, gårdmænd og sekretær	1.675	1.475.161	1.514.000
Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring	1.100	1.128.953	1.170.000
Kontorrengøring	30	29.579	30.000
Lønsumsafgift	61	60.613	62.000
transport	<u><u>16.589</u></u>	<u><u>16.096.846</u></u>	<u><u>16.372.000</u></u>

	Budget 2009	Årsrapport 2009	Budget 2010
transport	16.589	16.096.846	16.372.000
Sociale ydelser	24	22.790	24.000
Anden renholdelse	90	32.160	34.000
Håndværkerudgifter	1.800	1.369.937	1.800.000
Gårdlauget Rantzausgård og gårdlauget Brorson	390	370.696	390.000
Vedligeholdelse af egne gårde	30	34.526	60.000
Levering af juletræer	0	29.000	0
Elektrolyse	150	73.825	80.000
Vaskeri	400	330.882	400.000
Andre abonnementer	0	15.699	17.000
Administrationshonorar	805	803.934	830.000
Varmeregnskabshonorar	40	29.566	31.000
Revision	85	66.250	71.000
Gebyrer	60	47.305	49.000
Kopiering, kontorartikler og porto	65	79.712	75.000
Andre administrationsudgifter	2	1.064	8.000
Bestyrelseshonorar	130	113.876	130.000
Møder og generalforsamling	25	20.599	21.000
Telefon	55	30.870	32.000
ABF-kontingent	12	11.951	12.000
Tilskud kurser	0	15.725	16.000
Tilskud til fester	0	28.225	29.000
Kørselsgodtgørelse	0	852	1.000
Andre foreningsudgifter	60	1.811	2.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	259	249.070	249.000
Afskrivninger	14	14.310	14.000
Formidlingsaftale	0	28.500	0
Vurderingshonorar	0	8.125	10.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	20.186	20.000
Konsulent IT	0	20.781	20.000
Blomster og gaver	0	3.377	4.000
Andre udgifter	100	0	20.000
	21.185	19.972.450	20.821.000
Resultat af ordinær drift:			
Ordinære indtægter	23.779	24.118.699	24.219.000
Ordinære udgifter	-21.185	-19.972.450	-20.821.000
Overskud af ordinær drift	2.594	4.146.249	3.398.000
Afdrag på prioritetsgæld	-3.520	-3.731.769	-3.967.000
Resultat efter afdrag	-926	414.480	-569.000

Resultat af ekstraordinær drift:**Ekstraordinære indtægter:**

Salg af 4 udlejede lejligheder	2.400.000
Salg af tagudvidelser og tilvalg, bolig 231	794.000
	<u>3.194.000</u>

Ekstraordinære udgifter:

Rest kloakrenovering incl. belægninger i lukkede gårde	5.245.000
Rest 3 tagudvidelser 2009	30.000
Tagudvidelse i 2010, bolig 231	845.000
Renovering af vaskeri og nye vaskemaskiner	1.300.000
Istandsættelse af underfacade	1.500.000
	<u>8.920.000</u>

Resultat af ekstraordinær drift	<u>-5.726.000</u>
--	--------------------------

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2010

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010	8.449.000
Ordinært resultat efter afdrag	-569.000
Ekstraordinært resultat	-5.726.000
Ikke likvide poster (afskrivning)	14.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2010	<u>2.168.000</u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2010 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.

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 31. december 2010 er kassekrediten medtaget med maksimum kr. 7.000.000.