

**Andelsboligforeningen Jojo**

**Årsrapport for 2012**

**15. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-17
NOTER TIL BALANCE	18-24
ØVRIGE NOTER	25-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28-29
BUDGET FOR ÅRET 2013	30-33

## Generelle oplysninger

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Jojo  
Skyttegade 8  
2200 København N  
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m.fl.  
CVR-nr. 20 57 67 82

### **BESTYRELSE**

Sune Svendsen (formand)  
Morten Pejter Nielsen  
Jacob Christiansen  
Katrine Weber  
Titte Kalsbøll  
Claus Torp Viberg  
Ditte Bjarnild

### **ADMINISTRATOR**

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**

#### **GLB REVISION**

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

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013  
Dirigent:

---

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Jojo.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 1. marts 2013

#### **Administrator:**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

#### **Bestyrelse:**

Sune Svendsen  
(formand)

Morten Pejter Nielsen

Jacob Christiansen

Katrine Weber

Titte Kalsbøll

Claus Torp Viberg

Ditte Bjarnild

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Jojo**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Konklusion**

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

København, den 1. marts 2013

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

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

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

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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 skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### **Forslag til resultatdisponering**

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5 år

#### **Tilgodehavender**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele,

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

### **Prioritetsgæld**

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

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

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 28 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	20.386.150	20.143.000	20.115.512
Lejeindtægter	2	3.033.297	3.152.000	3.211.013
Vaskeriindtægter		502.687	450.000	451.981
Grøntsagsordning	11	4.970	0	0
Salg af tagudvidelser	3	0	2.850.000	1.777.377
Andre indtægter	4	446.459	447.000	721.243
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>24.373.563</u></b>	<b><u>27.042.000</u></b>	<b><u>26.277.126</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	3.299.974	3.313.000	3.137.144
Forbrugsafgifter	6	1.878.620	2.050.000	1.935.355
Renholdelse	7	2.965.104	2.904.000	2.514.020
Vedligeholdelse, løbende	8	2.000.625	2.480.000	1.521.052
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	2.846.202	10.950.000	2.514.188
Omkostning voldgiftssag	10	221.456	500.000	571.396
Administrationsomkostninger	12	1.214.122	1.290.000	1.161.839
Øvrige foreningsomkostninger	13	558.277	659.000	445.080
Indvendig vedligeholdelse for lejere		201.583	212.000	212.028
Afskrivning inventar m.v.		14.310	14.000	14.310
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b><u>15.200.273</u></b>	<b><u>24.372.000</u></b>	<b><u>14.026.412</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b><u>9.173.290</u></b>	<b><u>2.670.000</u></b>	<b><u>12.250.714</u></b>
Finansielle indtægter	14	162.411	100.000	145.558
Finansielle omkostninger	15	7.384.122	7.404.000	7.555.256
Omkostninger ved omprioritering	15	6.634.307	0	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b><u>13.856.018</u></b>	<b><u>7.304.000</u></b>	<b><u>7.409.698</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-4.682.728</u></b>	<b><u>-4.634.000</u></b>	<b><u>4.841.016</u></b>

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		-4.682.728	-4.634.000	4.841.016
<b>DISPONERET I ALT</b>		<u>-4.682.728</u>	<u>-4.634.000</u>	<u>4.841.016</u>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af  
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år		-4.682.728	-4.634.000	4.841.016
Betalte prioritetsafdrag		-4.087.620	-3.991.000	-3.828.123
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		2.846.202	10.950.000	2.514.188
Omkostninger ved omprioritering		6.634.307	0	0
Omkostninger voldgiftssag		<u>221.456</u>	<u>500.000</u>	<u>571.396</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>931.617</b>	<b>2.825.000</b>	<b>4.098.477</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		-2.846.202	-10.950.000	-2.514.188
Omkostninger ved omprioritering		-6.634.307	0	0
Omkostning voldgiftssag		<u>-221.456</u>	<u>-500.000</u>	<u>-571.396</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<u><b>-8.770.348</b></u>	<u><b>-8.625.000</b></u>	<u><b>1.012.893</b></u>

Balance pr. 31. december 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m.fl. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 615.000.000)	16	615.000.000	614.000.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	17	<u>2.746</u>	<u>17.056</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>615.002.746</b>	<b>614.017.056</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>615.002.746</u></b>	<b><u>614.017.056</u></b>
Restancer, andelshavere og lejere		31.829	112.422
Beboerkonto, boligretssag m.v.		6.500	500
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		96.633	119.752
Beboerkonto, tilflyttere		884.547	1.647.640
Beboerkonto, fraflyttere		6.774	5.300
Gældsbreve badeværelser		599.161	831.719
Andre tilgodehavender	18	1.115.365	772.893
Forudbetalte omkostninger	19	<u>114.040</u>	<u>319.197</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b><u>2.854.849</u></b>	<b><u>3.809.423</u></b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	20	<b><u>13.345.536</u></b>	<b><u>11.455.060</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b><u>16.200.385</u></b>	<b><u>15.264.483</u></b>
<b>AKTIVER</b>		<b><u><u>631.203.131</u></u></b>	<b><u><u>629.281.539</u></u></b>

Balance pr. 31. december 2012- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		7.442.160	7.284.360
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		432.488.391	431.488.391
Overført resultat m.v.		<u>-27.785.161</u>	<u>-30.906.889</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u><b>412.145.390</b></u>	<u><b>407.865.862</b></u>
 <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>49.092.520</u>	<u>49.503.463</u>
<b>Andre reserver</b>		<u><b>49.092.520</b></u>	<u><b>49.503.463</b></u>
 <b>EGENKAPITAL</b>	<b>21</b>	<u><b>461.237.910</b></u>	<u><b>457.369.325</b></u>
 Bank (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)		144.362	0
Gæld på byggekonto		1.226	0
Prioritetsgæld	22	165.015.650	162.470.148
Deponeret tagudvidelser		563.680	0
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)		172.000	122.000
Nøgledeposita		66.997	65.797
Varmeregnskab	23	606.820	555.705
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	1.494.948	1.513.400
Forudbetalt løbende boligafgift		63.332	104.694
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		155.100	0
Beboerkonto, tilflyttere		116.250	1.759.557
Beboerkonto, fraflyttere		184.349	3.700.869
Forudbetalt leje og deposita		883.586	969.973
Varmedeposita		42.292	56.800
Øvrig gæld	25	<u>454.629</u>	<u>593.271</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>26</b>	<u><b>169.965.221</b></u>	<u><b>171.912.214</b></u>
 <b>PASSIVER</b>		<u><b>631.203.131</b></u>	<u><b>629.281.539</b></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 27-28-29

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	20.322.085	20.067.000	20.038.794
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	60.465	70.000	70.355
Kælderleje - medlemmer	3.600	6.000	6.363
	<b><u>20.386.150</u></b>	<b><u>20.143.000</u></b>	<b><u>20.115.512</u></b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.775.744	2.902.000	2.947.329
Lejeindtægter, erhvervslejemål	257.553	250.000	263.684
	<b><u>3.033.297</u></b>	<b><u>3.152.000</u></b>	<b><u>3.211.013</u></b>
<b><u>Note 3. Salg af tagudvidelser</u></b>			
Tagudvidelser bolig 70, 99 og 151	1.786.251		
Kvistaltaner bolig 29 og 40	140.231		
Overført til egenkapital	-1.926.482		
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.850.000</u></b>	<b><u>1.777.377</u></b>
<b><u>Note 4. Andre indtægter</u></b>			
Netværksetablering - medlemmer	365.770	361.000	360.946
Netværksetablering - ikke medlemmer	18.816	21.000	20.619
Påkravsgebyr	8.040	5.000	6.700
Overdragelsesgebyr	51.000	50.000	55.500
Indtægt Hans Tausens Gård	0	0	24.402
Lønsumsafgift retur fra Skat	0	0	226.736
Andre indtægter	2.833	10.000	26.340
	<b><u>446.459</u></b>	<b><u>447.000</u></b>	<b><u>721.243</u></b>
<b><u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	2.572.800	2.575.000	2.500.263
Refusion affaldsafgifter erhverv	-2.000	0	0
Forsikringer	729.174	738.000	636.881
	<b><u>3.299.974</u></b>	<b><u>3.313.000</u></b>	<b><u>3.137.144</u></b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2011</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 6. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	1.519.818	1.650.000	1.568.721
Elforbrug fællesarealer	350.586	380.000	351.837
Gasforbrug fællesarealer	8.216	20.000	14.797
	<hr/> <b>1.878.620</b>	<hr/> <b>2.050.000</b>	<hr/> <b>1.935.355</b>
<b><u>Note 7. Renholdelse</u></b>			
Gårdmand og sekretær	1.348.560	1.425.000	1.380.288
Trappevask og kontorrensning	975.323	972.000	948.758
Vinduespolering	87.345	110.000	101.976
Hovedrensning	357.196	220.000	0
Sociale ydelser	28.953	27.000	26.155
Snerydning	48.009	20.000	9.161
Kørsel affald	34.560	0	0
Graffiti afrensning	52.750	80.000	18.750
Anden renholdelse	32.408	50.000	28.932
	<hr/> <b>2.965.104</b>	<hr/> <b>2.904.000</b>	<hr/> <b>2.514.020</b>

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	58.059		162.635
Elektriker	127.997		27.162
Maler	63.100		101.615
Tømrer	424.105		64.288
Murer	10.078		0
VVS	145.786		87.531
Glarmester	20.433		18.846
Kloakarbejde	0		6.092
Antenne	65.245		34.155
Andre installationer	37.495		42.142
Nyt gulv i opgang	0		66.906
Behandling mod skimmelsvamp	0		9.529
Altankasser	0		24.195
Arkitektarbejder vedr. småsager	0		30.000
Låse og nøgler	89.378		64.619
Opkrævet låse og nøgler	-16.306		0
Asbestundersøgelse	10.051		0
Gulvarbejde	22.700		0
Bekæmpelse af møl	8.250		0
Udbedring skimmel	20.794		0
Anden vedligeholdelse	87.203		36.410
	<b>1.174.368</b>	<b>1.700.000</b>	<b>776.125</b>
Vedligeholdelse af egne gårde	41.433	43.000	42.803
Levering af juletræer	38.500	37.000	36.500
Vaskeri	194.477	200.000	156.141
Gårdlauget Rantzausgård	209.245	220.000	194.484
Gårdlauget Brorson	220.299	180.000	220.299
Overvågning af varmecentral	11.631	0	12.979
Elektrolyse	110.672	100.000	81.721
	<b>2.000.625</b>	<b>2.480.000</b>	<b>1.521.052</b>



**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
5 års gennemgang tagsag	47.500	0	0
Tagudvidelser, a conto 5	1.971.356	2.850.000	852.575
Lokal afledning og genanv. af regnvand (LAR), a conto	125.000	3.000.000	0
Altaner, a conto	156.587	100.000	0
Lyskasser og kloaksikring	739.000	1.300.000	0
1 års gennemgang facaderenovering	3.337	0	0
Erstatning fra forsikring vedr. kloakarbejde udført 2011	-213.356	0	0
Gårdgruppen	16.778	0	216.444
Maling og polering af hoveddøre	0	0	211.075
Portautomatik	0	0	157.959
Rest kloakrenovering	0	0	1.076.135
Facaderenovering op til 2 meter fra jord	0	1.500.000	0
Facaderenovering fra 2 meter over jord til gesimsbånd	0	1.500.000	0
Renovering / maling bagtrappedøre	0	200.000	0
Projektering af renovering af bagtrapper	0	200.000	0
Renovering indgangspartier	0	250.000	0
Undersøgelse vedr. individuel aktiv udsugning	0	50.000	0
	<b>2.846.202</b>	<b>10.950.000</b>	<b>2.514.188</b>

**Note 10. Omkostning ved volgiftssag**

Svampeskade STG 29, 4.	0	145.544
Rykkergebyr MT Højgaard A/S	0	200
Nørregaard, syn og skøn, kviste og tagvinduer	16.000	0
Puzina & Holdensen, arkitektarbejde	25.500	0
Dansk Bygningsanalyse, svampeundersøgelse	7.386	0
Voldgiftsnævnet	100.000	294.156
Advokathonorar	67.500	131.496
Diverse	5.070	0
	<b>221.456</b>	<b>571.396</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b>Note 11. Grøntsagsordning</b>			
Afholdte udgifter	72.724	0	32.128
Salg af grøntsager	-77.694	0	-32.128
	<b>-4.970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 12. Administrationsomkostninger**

Administrationshonorar	1.037.914	1.040.000	1.014.814
Revision	70.125	71.000	72.625
Tilsyn/rådgivning	28.753	100.000	0
Varmeregnskabshonorar	30.612	31.000	29.497
Gebyrer m.v.	44.514	46.000	44.487
Andre administrationsudgifter	2.204	2.000	416
	<b>1.214.122</b>	<b>1.290.000</b>	<b>1.161.839</b>

**Note 13. Øvrige foreningsomkostninger**

Formandshonorar	75.917	96.000	0
Bestyrelseshonorar	134.833	145.000	141.500
Vurderingshonorar	1.175	10.000	0
Kopiering og kontorartikler	57.915	45.000	40.862
Blomster og gaver	1.506	4.000	2.417
Møder og generalforsamling	41.758	50.000	33.615
Telefon	41.904	30.000	24.536
ABF kontingent	12.650	13.000	12.708
Tilskud til kurser	0	20.000	0
Personaleudgifter	3.745	6.000	5.100
Kørselsgodtgørelse	97	1.000	653
Aktivitetsudvalget	7.112	40.000	0
Grøntsagsudvalget	0	7.000	0
Omkostninger konfliktmægling	3.600	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	49.653	50.000	48.735
Annonceudgifter	0	0	189
<b>Transport</b>	<b>431.865</b>	<b>517.000</b>	<b>310.315</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b>Transport</b>	<b>431.865</b>	<b>517.000</b>	<b>310.315</b>
Andre foreningsudgifter	15.841	15.000	14.716
Internet udgifter	9.544	0	0
Beboerblad	0	20.000	0
Andre abonnementer	14.659	22.000	20.955
Tab lejere	54.112	25.000	99.094
Indkøb ladcykler	28.756	30.000	0
Andre udgifter	3.500	30.000	0
	<b>558.277</b>	<b>659.000</b>	<b>445.080</b>

**Note 14. Finansielle indtægter**

Renteindtægter bank	40.401	50.000	70.787
Renteindtægter gældsbreve	62.383	50.000	74.771
Rentegodtgørelse fra Skat vedr. lønsumsafgift	59.627	0	0
	<b>162.411</b>	<b>100.000</b>	<b>145.558</b>

**Note 15. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	7.372.889	7.404.000	7.555.044
Renter bank	10.925	0	0
Renter bank	<u>308</u>	7.384.122	212
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	6.477.850	0	0
Omkostninger ved omprioritering	<u>156.457</u>	6.634.307	0
	<b>14.018.429</b>	<b>7.404.000</b>	<b>7.555.256</b>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m.fl.</b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	614.000.000	614.000.000
Årets opskrivning	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>615.000.000</u></b>	<b><u>614.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 615.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 615.000.000

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.

Note 17. Inventar, driftsmateriel m.v.

Kostpris pr. 1. januar	<u>71.550</u>	<u>71.550</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>71.550</u>	<u>71.550</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	54.494	40.184
Årets afskrivning 2012 (20% af kr. 10.242 og 20% af kr. 61.308)	<u>14.310</u>	<u>14.310</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>68.804</u>	<u>54.494</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>2.746</u></b>	<b><u>17.056</u></b>
Forventet levetid, år	5	5

Note 18. Andre tilgodehavender

Særskilte opkrævninger (vaskeri)	83.603	79.395
Andre tilgodehavender	705.026	300.588
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>326.736</u>	<u>392.910</u>
	<b><u>1.115.365</u></b>	<b><u>772.893</u></b>

Noter til balance pr. 31. december 2012

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
<b>Note 19. Forudbetalte omkostninger</b>			
Forudbetalte omkostninger:			
Myliin Energi Consult, EVO	39.117		
TDC	10.831		
Falck abonnement	<u>2.102</u>	52.050	265.372
Forudbetalt forsikring		<u>61.990</u>	<u>53.825</u>
		<b><u>114.040</u></b>	<b><u>319.197</u></b>

Note 20. Likvide beholdninger

	<u>Rente</u>	<u>Rente</u>		
	indest.	gæld %		
	% p.a.	p.a.		
Danske Bank giro			18.523	810
Aftaleindlånskonto	0,250	4,500 - 9.000	13.311.796	7.500.000
Nykredit 8117 0222962	0,000 - 0.250		1.713	12.497
Deponeringskonto Nordea			0	114.134
Bank (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	0,000 - 0,150	8,243	0	3.823.024
Nordea grøntsagsordning			5.301	2.845
Kassebeholdning			8.203	1.750
			<b><u>13.345.536</u></b>	<b><u>11.455.060</u></b>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 21. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	7.284.360	7.179.840
Tilgang nye andele, bolig nr. 24, 33, 65, 108, 448, 464, 476, 515 og 526	137.760	84.000
Tilgang ved tagudvidelse bolig 70, 99 og 151	20.040	20.520
Saldo pr. 31. december	<u>7.442.160</u>	<u>7.284.360</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	431.488.391	431.488.391
Årets op- eller nedskrivning	1.000.000	0
Saldo pr. 31. december	<u>432.488.391</u>	<u>431.488.391</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 30.906.889	7.654.598
Tillægsværdi nye andele, bolig 24, 33, 65, 108, 448, 464, 476, 515 og 526	5.651.859	
Indv. vedl. bolig 4, 24, 33, 65, 108, 164, 476, 515 og 526	175.747	
Ejendomsmægler og vurdering	<u>-360.575</u>	5.467.031
Tagudvidelser bolig 70, 99 og 151	1.786.251	0
Kvistaltaner bolig 29 og 40	140.231	0
Kursreguleringsfond	0	2.561.911
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	410.943	- 49.503.463
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 4.682.728	4.841.016
Saldo pr. 31. december	<u>- 27.785.161</u>	<u>- 30.906.889</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	49.503.463	0
Overført fra overført resultat m.v.	-410.943	49.503.463
Saldo pr. 31. december	<u>49.092.520</u>	<u>49.503.463</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>461.237.910</u>	<u>457.369.325</u>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 22. Prioritetsgæld</u></b>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 24-25.		
<b><u>Note 23. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	3.862.547	3.745.315
Fjernvarmeomkostning	- 3.255.727	- 3.189.610
Varmeregnskab i alt	<u>606.820</u>	<u>555.705</u>
<b><u>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b>		
Saldo pr. 1. januar	1.513.400	1.424.112
Hensat i året	<u>201.583</u>	<u>212.028</u>
	1.714.983	1.636.140
Anvendt	-44.289	-94.453
Indtægtsført	<u>-175.746</u>	<u>-28.287</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.494.948</u>	<u>1.513.400</u>
<b><u>Note 25. Øvrig gæld</u></b>		
Skyldig feriepengeforpligtelse	143.300	143.300
Skyldige omkostninger:		
FMT	4.988	
AES	3.339	
Barsel.dk	825	
Hofor, gas	264	
Hofor, vand	41.642	
Dong Energy, el	14.112	
Bestyrelses honorar	36.250	
Arkitekthonorar 5 års-gennemgang	65.000	
La Pomme	100	
Bestyrelsens julefrokost	6.893	
Revision og optryk	<u>84.125</u>	257.538
Skyldig prioritetsrenter	13.525	13.802
Skyldig A-skat m.v.	<u>40.266</u>	<u>52.651</u>
	<u>454.629</u>	<u>593.271</u>

## Noter til balance pr. 31. december 2012

### Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 160.465.223 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 22.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

### Note 27. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 10.000.000, til sikkerhed for bankmellemværender.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 7.000.000 og for lån i Grundejernes Investeringsfond stort opr. kr. 4.500.000 og kr. 3.500.000.

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

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra foreningens stiftelse den 5. november 1997. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det er afhændet 171 lejligheder siden den 5. november 1997, og foreningen udlejer fortsat 64 lejligheder og 3 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.



Noter til balance pr. 31. december 2012

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag	Restgæld sidste år
Nykredit, kontantlån opr. kr. 37.618.640. Indfriet.			1.649.286	1.169.470	0	0	0	0	29.841.288
Nykredit, kontantlån opr. kr. 23.618.000. Indfriet.			1.084.100	530.470	0	0	0	0	20.066.731
Nykredit, kontantlån opr. kr. 5.639.000. Indfriet.			236.593	131.948	0	0	0	0	4.885.740
Nykredit, kontantlån opr. kr. 9.700.000. Indfriet.			395.041	215.098	0	0	0	0	8.523.166
Nykredit, obligationslån, rentemax. opr. kr. 19.150.000. Variabel rente med rente- max på 5% p.a. Rentetilpasses 1/1 og 1/7. Lånet er inkonvertibelt, kurs 101,9720. Aktuel rentesats 1,6749% p.a.	102	22	384.029	561.803	16.091.058	16.091.058	16.408.373	586.259	16.652.861
Nykredit, rentetilpasningslån opr. kr. 9.450.000. Rentetilpasses hvert 5. år, næste gang 1. januar 2015. Lånet er inkonvertibelt, kurs 102,6319. Aktuel rentesats 3,6959% p.a.	103	22	391.795	0	9.450.000	9.761.174	10.018.074	0	9.450.000
Nykredit, kontantlån opr. kr. 33.861.000. Indfriet.			1.570.059	599.842	0	0	0	0	33.050.121
Nykredit, kontantlån opr. kr. 33.131.000. Indfriet.			1.497.526	704.927	0	0	0	0	32.458.587
<b>Transport</b>			<b>7.208.429</b>	<b>3.913.558</b>	<b>25.541.058</b>	<b>25.852.232</b>	<b>26.426.447</b>	<b>586.259</b>	<b>154.928.494</b>

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag	Restgæld sidste år
<b>Transport</b>									
Nykredit, kontantlån opr. kr. 132.107.000. Pålydende rente 3,5% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,6336% p.a.	100	23	7.208.429	3.913.558	25.541.058	25.852.232	26.426.447	586.259	154.928.494
			0	0	132.107.000	133.874.139	133.874.139	3.738.613	0
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.	100	25	59.737	126.634	3.915.020	3.915.020	4.041.654	128.545	4.041.654
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 3.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Lånet har været afdragsfrit de første 5 år efter låneoptagelsen i marts 2007. Effektiv rentesats 3,00% p.a.	100	26	105.000	47.428	3.452.572	3.500.000	3.500.000	97.010	3.500.000
<b>I alt</b>			<u>7.373.166</u>	<u>4.087.620</u>	<u>165.015.650</u>	<u>167.141.391</u>	<u>167.842.240</u>	<u>4.550.427</u>	<u>162.470.148</u>

Udviklingen i den samlede prioritetsgæld kan specificeres således:

Restgæld pr. 31. december 2011	kr.	162.470.148
Afdrag		4.087.620
Indfrieede lån		125.473.878
Provenue nye lån		132.107.000
		<u>165.015.650</u>

**Øvrige noter pr. 31. december 2012**

**Note 28. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Jojo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	399	37.211
Boliglejemål	64	4.688
Erhvervslejemål	3	325
3 foreningslokaler		278
	<b>466</b>	<b>42.502</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdiopgørelser pr. 31. december:**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.470	14.496

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.527	16.858

Foreslået andelsværdi	11.000	11.000
Reserver uden for andelsværdi	1.319	1.359
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.208	4.499
	<b>16.527</b>	<b>16.858</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>

**2. Den løbende drift:**

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	552	552
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	572	540

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	15	16
Øvrige omkostninger	31	39
Finansielle omkostninger	22	30
Omkostninger ved omprioritering	20	0
Afdrag	12	15
<b>Udgifter m.v.</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b><u>84</u></b>	<b><u>77</u></b>

Note 29. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2012		461.237.910
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-49.092.520</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		412.145.390
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	165.015.650	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-167.842.240</u>	<u>-2.826.590</u>
		<b><u>409.318.800</u></b>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>409.318.800</u>	<b>55,00</b>
	7.442.160	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2012)		<b>55,00</b>

Specifikation af andelsværdier fremgår af side 28.

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Andelsværdien svarer til kr. 11.000 pr. kvm.

Andelsværdier

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Type nr.</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
Type 1 - 50 m2 - 2 stk.	10.000	20.000	550.000	1.100.000
Type 2 - 53 m3 - 2 stk.	10.600	21.200	583.000	1.166.000
Type 3 - 57 m2 - 4 stk.	11.400	45.600	627.000	2.508.000
Type 4 - 61 m2 - 97 stk.	12.200	1.183.400	671.000	65.087.000
Type 5 - 74 m2 - 101 stk.	14.800	1.494.800	814.000	82.214.000
Type 6 - 79 m2 - 5 stk.	15.800	79.000	869.000	4.345.000
Type 7 - 80 m2 - 24 stk.	16.000	384.000	880.000	21.120.000
Type 8 - 94 m2 - 1 stk.	18.800	18.800	1.034.000	1.034.000
Type 9 - 99,1 m2 - 1 stk.	19.820	19.820	1.090.100	1.090.100
Type 10 - 100 m2 - 25 stk.	20.000	500.000	1.100.000	27.500.000
Type 11 - 103 m2 - 8 stk.	20.600	164.800	1.133.000	9.064.000
Type 12 - 105,8 m2 - 1 stk.	21.160	21.160	1.163.800	1.163.800
Type 12 - 106,7 m2 - 1 stk.	21.340	21.340	1.173.700	1.173.700
Type 12 - 107 m2 - 2 stk.	21.400	42.800	1.177.000	2.354.000
Type 13 - 107,1 m2 - 2 stk.	21.420	42.840	1.178.100	2.356.200
Type 14 - 108 m2 - 13 stk.	21.600	280.800	1.188.000	15.444.000
Type 15 - 112,8 m2 - 8 stk.	22.560	180.480	1.240.800	9.926.400
Type 16 - 122 m2 - 14 stk.	24.400	341.600	1.342.000	18.788.000
Type 17 - 128,5 m2 - 1 stk.	25.700	25.700	1.413.500	1.413.500
Type 17 - 129,6 m2 - 21 stk.	25.920	544.320	1.425.600	29.937.600
Type 18 - 130,6 m2 - 2 stk.	26.120	52.240	1.436.600	2.873.200
Type 19 - 131 m2 - 1 stk.	26.200	26.200	1.441.000	1.441.000
Type 20 - 134,4 m2 - 3 stk.	26.880	80.640	1.478.400	4.435.200
Type 21 - 135 m2 - 7 stk.	27.000	189.000	1.485.000	10.395.000
Type 22 - 137,9 m2 - 7 stk.	27.580	193.060	1.516.900	10.618.300
Type 23 - 138,4 m2 - 1 stk.	27.680	27.680	1.522.400	1.522.400
Type 24 - 141 m2 - 3 stk.	28.200	84.600	1.551.000	4.653.000
Type 25 - 142,7 m2 - 1 stk.	28.540	28.540	1.569.700	1.569.700
Type 26 - 143,6 m2 - 1 stk.	28.720	28.720	1.579.600	1.579.600
Type 27 - 148 m2 - 11 stk.	29.600	325.600	1.628.000	17.908.000
Type 28 - 150,5 m2 - 1 stk.	30.100	30.100	1.655.500	1.655.500
Type 29 - 153 m2 - 1 stk.	30.600	30.600	1.683.000	1.683.000
Type 30 - 158 m2 - 4 stk.	31.600	126.400	1.738.000	6.952.000
Type 31 - 160 m2 - 3 stk.	32.000	96.000	1.760.000	5.280.000
Type 32 - 161 m2 - 4 stk.	32.200	128.800	1.771.000	7.084.000
Type 33 - 163 m2 - 1 stk.	32.600	32.600	1.793.000	1.793.000
Type 34 - 170 m2 - 7 stk.	34.000	238.000	1.870.000	13.090.000
Type 35 - 174 m2 - 2 stk.	34.800	69.600	1.914.000	3.828.000
Type 36 - 175,2 m2 - 2 stk.	35.040	70.080	1.927.200	3.854.400
Type 37 - 176,4 m2 - 1 stk.	35.280	35.280	1.940.400	1.940.400
Type 38 - 184 m2 - 1 stk.	36.800	36.800	2.024.000	2.024.000
Type 39 - 187,4 m2 - 1 stk.	37.480	37.480	2.061.400	2.061.400
Type 40 - 208,4 m2 - 1 stk.	41.680	41.680	2.292.400	2.292.400
		<u>7.442.160</u>		<u>409.318.800</u>

Likviditetsoversigt pr. 31. december 201231/12 2012  
kr.**Disponible beløb:**

Restancer, andelshavere og lejere	31.800	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	6.500	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	96.600	
Beboerkonto, tilflyttere	884.500	
Beboerkonto, fraflyttere	6.800	
Andre tilgodehavender	1.115.400	
Forudbetalte omkostninger	114.000	
Kassekredit maksimum	7.000.000	
Likvide beholdninger	<u>13.345.500</u>	22.601.100

**Diverse gældsposter:**

Bank (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	144.400	
Gæld på byggekonto	1.200	
Deponeret tagudvidelser	563.700	
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)	172.000	
Nøglededeposita	67.000	
Varmeregnskab	606.800	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.494.900	
Forudbetalt løbende boligafgift	63.300	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	155.100	
Beboerkonto, tilflyttere	116.300	
Beboerkonto, fraflyttere	184.400	
Varmedeposita	42.300	
Øvrig gæld	<u>454.600</u>	<u>4.066.000</u>

**LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012**18.535.100

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012**

		<u>31/12 2012</u>
		kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012		12.960.600
Formue tilgang i årets løb:		
Afskrivninger	14.300	
Optagelse af lån	132.107.000	
Reduktion gældsbreve fra andelshavere (bad)	232.600	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	5.604.700	
Salg af tagudvidelser (inkl. andelsindskud)	<u>1.946.500</u>	<u>139.905.100</u>
		152.865.700
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	8.770.300	
Fald i forudbetalt leje og deposita	86.400	
Indfrielse af lån	<u>125.473.900</u>	<u>134.330.600</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<u><u>18.535.100</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000.

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	20.546.000	20.322.085	20.067.000
Boligafgift, altaner	500.000	0	0
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	56.000	60.465	70.000
Kælderleje - medlemmer	4.000	3.600	6.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.679.000	2.775.744	2.902.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	232.000	257.553	250.000
Vaskeriindtægter	450.000	502.687	450.000
Grøntsagsordning	0	4.970	0
Salg af tagudvidelser	0	0	2.850.000
Påkravsgebyr	5.000	8.040	5.000
Vurderingsgebyr	50.000	51.000	50.000
Anlægsudgift bredbånd - medlemmer	371.000	365.770	361.000
Anlægsudgift bredbånd - ikke medlemmer	19.000	18.816	21.000
Andre indtægter	2.000	2.833	10.000
	<b>24.914.000</b>	<b>24.373.563</b>	<b>27.042.000</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	2.797.000	2.572.800	2.575.000
Refusion affaldsafgifter erhverv	0	-2.000	0
Forsikringer	765.000	729.174	738.000
Vandafgift	1.650.000	1.519.818	1.650.000
Elforbrug fællesarealer	380.000	350.586	380.000
Gasforbrug fællesarealer	20.000	8.216	20.000
Gårdmand og sekretær	1.525.000	1.348.560	1.425.000
Trappevask og kontor rengøring	713.000	975.323	972.000
Vinduespolering	46.000	87.345	110.000
Hovedrengøring	220.000	357.196	220.000
Sociale ydelser	30.000	28.953	27.000
Snerydning	60.000	48.009	20.000
Kørsel affald	35.000	34.560	0
Graffiti afrensning	100.000	52.750	80.000
Anden renholdelse	50.000	32.408	50.000
Vedligeholdelse af egne gårde	43.000	41.433	43.000
Levering af juletræer	39.000	38.500	37.000
Vaskeri	200.000	194.477	200.000
Gårdlauget Rantzausgård	220.000	209.245	220.000
Gårdlauget Brorson	220.000	220.299	180.000
Overvågning af varmecentral	12.000	11.631	0
Elektrolyse	125.000	110.672	100.000
Vedligeholdelse, løbende	1.700.000	1.174.368	1.700.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	26.705.000	2.846.202	10.950.000
Omkostning voldgiftssag	500.000	221.456	500.000
Administrationshonorar	1.044.000	1.037.914	1.040.000
Revision	72.000	70.125	71.000
<b>Transport</b>	<b>39.271.000</b>	<b>14.320.020</b>	<b>23.308.000</b>



**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b>Transport</b>	<b>39.271.000</b>	<b>14.320.020</b>	<b>23.308.000</b>
Tilsyn/rådgivning	30.000	28.753	100.000
Varmeregnskabshonorar	32.000	30.612	31.000
Gebyrer m.v.	46.000	44.514	46.000
Andre administrationsudgifter	2.000	2.204	2.000
Formandshonorar	96.000	75.917	96.000
Bestyrelseshonorar	145.000	134.833	145.000
Vurderingshonorar	10.000	1.175	10.000
Kopiering og kontorartikler	60.000	57.915	45.000
Blomster og gaver	4.000	1.506	4.000
Møder og generalforsamling	50.000	41.758	50.000
Telefon	45.000	41.904	30.000
ABF kontingent	13.000	12.650	13.000
Tilskud til kurser	20.000	0	20.000
Personaleudgifter	20.000	3.745	6.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	97	1.000
Aktivitetsudvalget	40.000	7.112	40.000
Grøntsagsudvalget	7.000	0	7.000
Omkostninger konfliktmægling	0	3.600	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	50.000	49.653	50.000
Andre foreningsudgifter	20.000	15.841	15.000
Internet udgifter	10.000	9.544	0
Beboerblad	0	0	20.000
Andre abonnemeter	20.000	14.659	22.000
Tab lejere	40.000	54.112	25.000
Indkøb ladcykler	0	28.756	30.000
Andre udgifter	30.000	3.500	30.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	199.000	201.583	212.000
Afskrivning inventar m.v.	3.000	14.310	14.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>40.264.000</b>	<b>15.200.273</b>	<b>24.372.000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-15.350.000</b>	<b>9.173.290</b>	<b>2.670.000</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Renteindtægter bank	30.000	40.401	50.000
Renteindtægter gældsbreve	50.000	62.383	50.000
Rentegodtgørelse fra Skat vedr. lønsumsafgift	0	59.627	0
Prioritetsrenter og bidrag	-6.255.000	0	-7.404.000
Prioritetsrenter og bidrag altanlån	-55.000	0	0
Renter bank	0	-7.384.122	0
Omkostninger ved omprioritering	0	-6.634.307	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>6.230.000</b>	<b>13.856.018</b>	<b>7.304.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-21.580.000</b>	<b>-4.682.728</b>	<b>-4.634.000</b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-21.580.000</b>	<b>-4.682.728</b>	<b>-4.634.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	-21.580.000	-4.682.728	-4.634.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>21.580.000</b>	<b>-4.682.728</b>	<b>-4.634.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	-21.580.000	-4.682.728	-4.634.000
Betalte prioritetsafdrag	-4.550.000	-4.087.620	-3.991.000
Betalte prioritetsafdrag altanlån	-145.000	0	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen	26.705.000	2.846.202	10.950.000
Omkostninger ved omprioritering	0	6.634.307	0
Omkostninger voldgiftssag	500.000	221.456	500.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>5.480.000</b>	<b>931.617</b>	<b>2.825.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering	-26.705.000	-2.846.202	-10.950.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-6.634.307	0
Omkostning voldgiftssag	-500.000	-221.456	-500.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-21.725.000</b>	<b>-8.770.348</b>	<b>-8.625.000</b>

**Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og reovering.**

Rest tagudvidelser	880.000
Facaderenovering	3.000.000
Rest LAR-projekt	3.375.000
Undersøgelse af individuel aktiv udsugning	50.000
Projektering af reovering og maling af bagtrapperne	250.000
Renovering og maling af bagdøre	300.000
Reparation af indgangspartier	250.000
Altanprojekt (dækkes kontant kr. 2.400.000 og lån/boligafgift kr. 16.200.000)	18.600.000
	<b>26.705.000</b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal****LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013	18.535.100
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-21.725.000
Altanprojekt betales kontant	2.400.000
Altanprojekt betales via realkreditlån / boligafgift	16.200.000
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	3.000
Provenu ved salg af 2 lejligheder	800.000
Provenu ved salg af 2 tagudvidelser (bolig 49 og 50)	<u>1.100.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013</b>	<b><u>17.313.100</u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 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.