

Andelsboligforeningen Jojo

Årsrapport for 2013

16. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12-13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-20
NOTER TIL BALANCE	21-28
ØVRIGE NOTER	29-36
LIKVIDITETSOVERSIGT	37-38
BUDGET FOR ÅRET 2014	39-42

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
Titte Kalsbøll
Ditte Bjarnild
Mikkel Jørgen-Jensen
Mads Kolby

ADMINISTRATOR

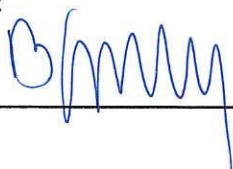
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

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 30 / 4 2014

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 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 2013

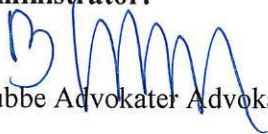
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 31. marts 2014

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

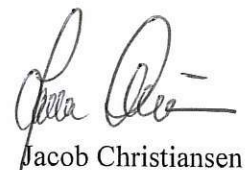
Bestyrelse:



Sune Svendsen
(formand)



Morten Pejter Nielsen



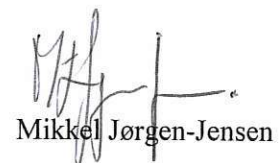
Jacob Christiansen



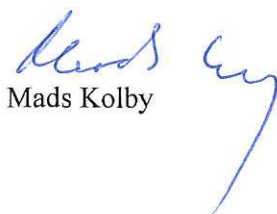
Titte Kalsbøll



Ditte Bjørnild



Mikkel Jørgen-Jensen



Mads Kolby

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Jojo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jojo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Jojo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 18. april 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 31. marts 2014

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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, ændringer i

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 29 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 29 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Anvendt regnskabspraksis

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 2013

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013 kr.</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	21.391.386	21.477.000	20.751.920
Lejeindtægter	2	2.927.245	2.890.000	3.052.113
Vaskeriregnskab	11	160.587	250.000	308.210
Grøntsagsordning	10	0	0	4.970
Andre indtægter	3	59.631	57.000	61.873
INDTÆGTER I ALT		<u>24.538.849</u>	<u>24.674.000</u>	<u>24.179.086</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	3.560.315	3.562.000	3.299.974
Forbrugsafgifter	5	1.812.155	2.050.000	1.878.620
Renholdelse	6	2.858.883	2.779.000	2.965.104
Vedligeholdelse, løbende	7	1.568.574	2.389.000	1.851.679
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	8.487.039	39.397.000	2.829.424
Omkostning ved voldgiftssag	9	391.504	500.000	221.456
Grøntsagsordning	10	508	0	0
Administrationsomkostninger	12	1.203.677	1.196.000	1.185.369
Øvrige foreningsomkostninger	13	566.969	641.000	558.277
Indvendig vedligeholdelse for lejere		192.161	199.000	201.583
Afskrivning inventar m.v.		2.746	3.000	14.310
OMKOSTNINGER I ALT		<u>20.644.531</u>	<u>52.716.000</u>	<u>15.005.796</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>3.894.318</u>	<u>-28.042.000</u>	<u>9.173.290</u>
Finansielle indtægter	14	223.027	80.000	162.411
Finansielle omkostninger	15	6.532.903	6.610.000	7.384.122
Omkostninger vedrørende altansag	15	304.025	0	6.634.307
Omkostninger ved omprioritering	15	15.000	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>6.628.901</u>	<u>6.530.000</u>	<u>13.856.018</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.734.583</u>	<u>-34.572.000</u>	<u>-4.682.728</u>

Resultatopgørelse for 2013

	Note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-2.734.583	-34.572.000	-4.682.728
DISPONERET I ALT		-2.734.583	-34.572.000	-4.682.728

---o0o---

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

Overført til næste år	-2.734.583	-34.572.000	-4.682.728
Betalte prioritetsafdrag	-4.574.825	-4.550.000	-4.087.620
Betalte prioritetsafdrag altanlån	-212.589	-145.000	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	8.487.039	39.397.000	2.829.424
Omkostninger vedrørende altansag	304.025	0	6.634.307
Omkostninger ved voldgiftssag	391.504	500.000	221.456
Resultat af ordinær drift	1.660.571	630.000	914.839
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-8.487.039	-39.397.000	-2.829.424
Omkostninger vedrørende altansag	-304.025	0	-6.634.307
Omkostninger ved voldgiftssag	-391.504	-500.000	-221.456
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-7.521.997	-39.267.000	-8.770.348

Balance pr. 31. december 2013- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m. fl. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 615.000.000)	16	615.000.000	615.000.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	17	0	2.746
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		615.000.000	615.002.746
ANLÆGSAKTIVER		615.000.000	615.002.746
Restancer, andelshavere		74.444	31.829
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	6.500
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		65.687	96.633
Beboerkonto, tilflyttere		296	884.547
Beboerkonto, fraflyttere		2.217	6.774
Gældsbreve badeværelser		422.902	599.161
Andre tilgodehavender	18	131.898	1.115.365
Forudbetalte omkostninger	19	77.427	114.040
TILGODEHAVENDER		774.871	2.854.849
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	30.571.518	13.345.536
OMSÆTNINGSAKTIVER		31.346.389	16.200.385
AKTIVER		646.346.389	631.203.131

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

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		7.502.300	7.442.160
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		432.488.391	432.488.391
Overført resultat m.v.		-27.876.813	-27.785.161
Egenkapital excl. andre reserver		412.113.878	412.145.390
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		49.245.569	49.092.520
Andre reserver		49.245.569	49.092.520
 EGENKAPITAL	21	461.359.447	461.237.910
 Danske Bank A/S (kreditmaksimum kr. 7.000.000)		0	144.362
Gæld på byggekonto		0	1.226
Prioritetsgæld	22	177.653.236	165.015.650
Deponeret tagudvidelser		55.038	563.680
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)		82.000	172.000
Nøgledeposita		70.897	66.997
Varmeregnskab	23	546.724	606.820
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	1.574.660	1.494.948
Forudbetalt løbende boligafgift		78.007	63.332
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		202.400	155.100
Beboerkonto, tilflyttere		819.388	116.250
Beboerkonto, fraflyttere		84.931	184.349
Forudbetalt leje og depasita		889.309	883.586
Transport		182.056.590	169.468.300

- P A S S I V E R -

Transport		182.056.590	169.468.300
Varmedeposita		0	42.292
A/c indbetalinger til altaner		1.912.124	0
Mellemregning administrator		375	0
Øvrig gæld	25	<u>1.017.853</u>	<u>454.629</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	26	<u>184.986.942</u>	<u>169.965.221</u>
 PASSIVER		 <u>646.346.389</u>	 <u>631.203.131</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	20.656.279	20.546.000	20.322.085
Boligafgift - medlemmer, altaner	304.976	500.000	0
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	55.038	56.000	60.465
Netværksetablering - medlemmer	371.493	371.000	365.770
Kælderleje - medlemmer	3.600	4.000	3.600
	21.391.386	21.477.000	20.751.920
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.659.779	2.679.000	2.775.744
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	24.822	0	0
Tomgangsleje, beboelseslejemål	-34.088	-40.000	0
Netværksetablering - ikke medlemmer	18.738	19.000	18.816
Lejeindtægter, erhvervslejemål	257.994	232.000	257.553
	2.927.245	2.890.000	3.052.113
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	7.709	5.000	8.040
Overdragelsesgebyr	49.500	50.000	51.000
Andre indtægter	2.422	2.000	2.833
	59.631	57.000	61.873
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	2.800.598	2.797.000	2.572.800
Opkrævet refusion skorstensfejning fra boliger	-3.458	0	-2.000
Forsikringer	763.175	765.000	729.174
	3.560.315	3.562.000	3.299.974

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	1.529.933	1.650.000	1.519.818
Elforbrug fællesarealer	361.371	380.000	350.586
Refusion el efter skybrud	-79.596	0	0
Gasforbrug fællesarealer	447	20.000	8.216
	<u>1.812.155</u>	<u>2.050.000</u>	<u>1.878.620</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Gårdmand og sekretær	1.719.083	1.525.000	1.348.560
Trappevask og kontorrensning	664.688	713.000	975.323
Vinduespolering	44.200	46.000	87.345
Hovedrensning	173.475	220.000	357.196
Sociale ydelser	20.198	30.000	28.953
Snerydning	39.251	60.000	48.009
Kørsel affald	0	35.000	34.560
Graffiti afrensning	144.986	100.000	52.750
Anden renholdelse	53.002	50.000	32.408
	<u>2.858.883</u>	<u>2.779.000</u>	<u>2.965.104</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	54.861		58.059
Elektriker	74.757		127.997
Maler	15.893		63.100
Tømrer	80.677		424.105
Murer	3.855		10.078
VVS	121.519		145.786
Glarmester	12.536		20.433
Kloakarbejde	1.930		0
Antenne	5.042		65.245
Reparation af dørtelefoner, ventilation og andre installationer	76.779		37.495
Låse og nøgler	195.196		89.378
Opkrævet låse og nøgler	-8.107		-16.306
Nyplantning til gadeside	30.375		0
Reparation af gulv Hans Egedes Gade 7, kælderen	27.500		0
Reparation af vægge	30.604		0
Asbestundersøgelse	0		10.051
Gulvarbejde	20.000		22.700
Bekæmpelse af møl	0		8.250
Udbedring af skimmel	0		20.794
Anden vedligeholdelse	92.677		87.203
	836.094	1.700.000	1.174.368
Tilsyn/rådgivning	43.750	30.000	28.753
Vedligeholdelse af egne gårde	43.339	43.000	41.433
Levering af juletræer	38.500	39.000	38.500
Gårdgruppen	18.476	0	16.778
Gårdlauget Rantzausgård	215.187	220.000	209.245
Gårdlauget Brorson	220.299	220.000	220.299
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	152.929	137.000	122.303
	1.568.574	2.389.000	1.851.679

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Rest 5 års gennemgang tagsag	16.625	0	47.500
Rest tagudvidelser	1.611.519	880.000	1.971.356
Lokal afledning og genanv. af regnvand (LAR), a conto	0	3.375.000	125.000
Altaner, a conto	738.750	18.600.000	156.587
Indbetalinger til altaner	-1.912.124	0	0
- overført til balancen	1.912.124	0	0
Lyskasser og kloaksikring	0	0	739.000
Renovering og maling af bagtrapperne	1.843.107	11.932.000	0
Facaderenovering	3.229.588	3.000.000	0
1 års gennemgang facadrenovering	0	0	3.337
Erstatning fra forsikring vedr. kloakarbejde udført 2011	0	0	-213.356
Kommunikationsprojekt	30.000	30.000	0
Reparation af indgangspartier	725.000	450.000	0
Renovering og maling af bagdøre	274.700	300.000	0
Undersøgelse af individuel aktiv udsugning	17.750	50.000	0
A/c ombygning af 35, st th	0	500.000	0
Projektering trappenedgange	0	30.000	0
Forprojekt plads	0	250.000	0
	8.487.039	39.397.000	2.829.424

Note 9. Omkostning ved voldgiftssag

Nørregaard, syn og skøn, kviste og tagvinduer	0	16.000
Puzina & Holdensen, arkitektarbejde	138.750	25.500
Dansk Bygningsanalyse, svampeundersøgelse	12.500	7.386
Voldgiftsnævnet	93.874	100.000
Advokathonorar	109.750	67.500
Diverse	36.630	5.070
	391.504	221.456

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
Note 10. Grøntsagsordning			
Afholdte udgifter	29.345	0	72.724
Salg af grøntsager	-28.837	0	-77.694
	508	0	-4.970

Note 11. Vaskeri

Vaskeriindtægt	-516.128	-450.000	-502.687
Afholdte udgifter	355.541	200.000	194.477
Nettooverskud	160.587	250.000	308.210

Specifikation afholdte udgifter, vaskeri:

Bolignet	3.122
Gas (Hofor)	39.381
Vaskemidler (Diversey)	157.437
Miele, diverse reparationer	91.600
BWT, reparation af trykslange m.v.	53.554
Diverse	10.447
	355.541

Note 12. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	1.058.124	1.044.000	1.037.914
Revision og regnskabsmæssig assistance	70.125	72.000	70.125
Varmeregnskabshonorar	30.976	32.000	30.612
Gebyrer m.v.	44.152	46.000	44.514
Andre administrationsudgifter	300	2.000	2.204
	1.203.677	1.196.000	1.185.369

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 13. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Formandshonorar	96.000	96.000	75.917
Bestyrelses honorar	145.000	145.000	134.833
Vurderingshonorar	8.875	10.000	1.175
Kopiering og kontorartikler	42.147	60.000	57.915
Blomster og gaver	15.097	4.000	1.506
Møder og generalforsamling	43.013	50.000	41.758
Telefon	45.527	45.000	41.904
ABF kontingent	12.788	13.000	12.650
Tilskud til kurser	0	20.000	0
Personaleudgifter	0	20.000	3.745
Aktivitetsudvalget	0	40.000	7.112
Grøntsagsudvalget	0	7.000	0
Kørselsgodtgørelse	335	1.000	97
Omkostninger konfliktmægling	0	0	3.600
Ejendommens andel i varmeudgifter	45.280	50.000	49.653
Annonceudgifter	13.719	0	0
Andre foreningsudgifter	25.457	20.000	15.841
Copy-Dan	34.492	0	0
Internet udgifter	8.008	10.000	9.544
Andre abonnementer	19.172	20.000	14.659
Tab lejere	0	0	54.112
Indkøb ladcykler	0	0	28.756
Fogedgebyr	700	0	0
Andre udgifter	11.359	30.000	3.500
	566.969	641.000	558.277

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	181.098	30.000	40.401
Renteindtægter gældsbreve	41.929	50.000	62.383
Rentegodtgørelse fra Skat vedr. lønsumsafgift	0	0	59.627
	223.027	80.000	162.411
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	6.155.382	6.255.000	7.372.889
Prioritetsrenter og bidrag altanlån	376.900	355.000	0
Omkostninger vedrørende altansag	304.025	0	0
Omkostninger ved omprioritering i 2012	15.000	0	156.457
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	6.477.850
Renter bank	59	0	10.925
Andre renter	562	0	308
	6.851.928	6.610.000	14.018.429

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m. fl.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	615.000.000	614.000.000
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>615.000.000</u>	<u>615.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.

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	 68.804	 54.494
Restafskrivning 2013	<u>2.746</u>	<u>14.310</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>71.550</u>	<u>68.804</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 <u>0</u>	 <u>2.746</u>
 Forventet levetid, år	 5	 5

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Andre tilgodehavender</u>		
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	83.798	83.603
Andre tilgodehavender	48.100	705.026
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	326.736
	<u>131.898</u>	<u>1.115.365</u>

Note 19. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger:		
Myliin Energi Consult, EVO	0	39.117
TDC	6.609	10.831
Falck abonnement	2.206	2.102
Forudbetalt forsikring	68.612	61.990
	<u>77.427</u>	<u>114.040</u>

Note 20. Likvide beholdninger

	Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.		
Danske Bank A/S, giro	0,000 - 0,150	8,243	28.919	18.523
Nykredit, aftaleindlånskonto	0,000 - 1,000		25.144.444	0
Aftaleindlånskonto	0,250	4,500 - 9,000	5.006.582	13.311.796
Nykredit 8117 0222962	0,000 - 0,250		2.769	1.713
Danske Bank A/S (kreditmaksimum kr. 7.000.000)	0,000 - 0,150	8,243	376.433	0
Nordea A/S grøntsagsordning			4.793	5.301
Kassebeholdning			7.578	8.203
			<u>30.571.518</u>	<u>13.345.536</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	7.442.160	7.442.160
Tilgang nye andele, bolig nr. 4, 164 og 463	42.200	0
Tilgang ved tagudvidelse, bolig nr. 49 og 50	17.940	0
Saldo pr. 31. december	<u>7.502.300</u>	<u>7.442.160</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	432.488.391	431.488.391
Årets op- eller nedskrivning	0	1.000.000
Saldo pr. 31. december	<u>432.488.391</u>	<u>432.488.391</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 27.785.161 -	30.906.889
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 4, 164 og 463	1.729.238	
Indvendig vedligeholdelse, bolig 463	27.471	
Ejendomsmægler og vurdering, bolig 4, 164 og 463	<u>-153.525</u>	1.603.184
Tagudvidelser, bolig 49 og 50	1.131.383	1.786.251
Kvistaltan, bolig 280	61.413	140.231
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 153.049	410.943
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>- 2.734.583 -</u>	<u>4.682.728</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 27.876.813 -</u>	<u>27.785.161</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	49.092.520	49.503.463
Overført fra overført resultat m.v.	153.049	-410.943
Saldo pr. 31. december	<u>49.245.569</u>	<u>49.092.520</u>
Egenkapital i alt	<u>461.359.447</u>	<u>461.237.910</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 22. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 27-28.		
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	4.046.167	3.862.547
Fjernvarmeomkostning	3.499.443	3.255.727
	-546.724	-606.820
Varmeregnskab i alt	-546.724	-606.820
<u>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	1.494.948	1.513.400
Hensat i året	192.161	201.583
	1.687.109	1.714.983
Anvendt	-84.978	-44.289
Indtægtsført	-27.471	-175.746
Saldo pr. 31. december	1.574.660	1.494.948
<u>Note 25. Øvrig gæld</u>		
Revision og optryk	84.125	84.125
Hofor, gas	3.469	264
Hofor, vand	14.513	41.642
Dong Energy, el	9.078	14.112
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab honorar ifm. byggesager	88.500	0
Bestyrelseshonorar 4 kvrt.	36.250	36.250
Delux Service, december 2013	68.375	0
H. Friedmann & Søn A/S Malerfirma	312.500	0
Abildhauge A/S	9.375	0
Mejlshede Låse- & Sikringscenter A/S	39.842	0
Transport	666.027	176.393

Noter til balance pr. 31. december 2013

	2013	2012
	kr.	kr.
Transport	666.027	176.393
KRS, ejendomsservice	13.125	0
Vester Kopi	1.625	0
Vesterbro Kontorforsyning	719	0
Skorstensfejermester Anders Pedersen	6.744	0
D-G El Service	2.986	0
Sikova Ejendomsservice ApS	13.480	0
Dino Byg	73.750	0
Puzina & Holdensen I/S	22.500	0
Jobindex A/S	3.744	0
Miele A/S	2.966	0
Det'Blikkenslageren ApS	1.693	0
ROD	200	0
FMT	0	4.988
AES	0	3.339
Barsel.dk	0	825
Arkitekthonorar 5-års-gennemgang	0	65.000
La Pomme	0	100
Bestyrelsens julefrokost	0	6.893
Skyldige omkostninger	2.681	0
Skyldig prioritetsrenter	12.813	13.525
Skyldig A-skat m.v.	47.875	40.266
Skyldig feriepengeforpligtelse	150.287	143.300
	1.017.853	454.629

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 172.551.910 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 22.

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

Noter til balance pr. 31. december 2013

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.

Der verserer en voldgiftssag vedrørende utætheder ved kvistene og kvistaltanerne. Foreningen har indklaget entreprenør og tekniker for Voldgiftsnævnet. Der er modtaget syns- og skønsrapport, der er noget uklar. Foreningen risikerer derfor, at komme til at betale en del af udgiften til udbedring. Den samlede udgift til syns- og skønssagen incl. udbedring som foreslået af skønsmanden, skønnes at udgøre kr. 15.000.000, hvoraf entreprenør og tekniker forventes at skulle komme til at betale hovedparten. Foreningen er nu ved at undersøge andre udbedringsmuligheder med henblik på at få helt nye kviste og indgåelse af forlig med MT Højgaard og SBS.

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 udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 174 lejligheder siden den 5. november 1997, og foreningen udlejer fortsat 61 lejligheder og 3 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag	Restgæld sidste år
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 103,5000. Aktuel rentesats 1,3189% p.a.	104	21	280.728	610.657	15.480.401	15.480.401	16.022.215	618.666	16.091.058
Nykredit, rentetilpasningslån opr. kr. 9.450.000. Rentetilpasses hvert 5. år, næste gang 1. januar 2015. Lånet er inkonvertibelt, kurs 101,8410. Aktuel rentesats 3,6959% p.a.	102	21	391.795	0	9.450.000	9.607.128	9.783.995	0	9.450.000
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.	98	22	5.323.073	3.738.613	128.368.387	130.021.559	127.786.488	3.886.877	132.107.000
Nykredit, kontantlån (altanlån) opr. kr. 17.425.000. Pålydende rente 3,00% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,0920% p.a.	94	30	376.900	212.589	17.212.411	17.411.017	16.405.879	365.346	0
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.	100	24	58.005	128.545	3.786.475	3.786.475	3.786.475	130.484	3.915.020
Transport			6.430.501	4.690.404	174.297.674	176.306.580	173.785.052	5.001.373	161.563.078

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag	Restgæld sidste år
Transport			6.430.501	4.690.404	174.297.674	176.306.580	173.785.052	5.001.373	161.563.078
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	25	102.493	97.010	3.355.562	3.355.562	3.355.562	99.953	3.452.572
I alt			6.532.994	4.787.414	177.653.236	179.662.142	177.140.614	5.101.326	165.015.650

Udviklingen i den samlede prioritetsgæld kan specificeres således:

	kr.
Restgæld pr. 31. december 2012	165.015.650
Afdrag	- 4.787.414
Indfrieede lån	- 0
Provenue nye lån	17.425.000
	177.653.236

Øvrige noter pr. 31. december 2013

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:

Boligtype	Areal	
	Antal	BBR (kvm)
Andelsboliger	402	37.571
Boliglejemål	61	4.477
Erhvervslejemål	2	253
4 foreningslokaler		358
	465	42.659

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.440	14.470
	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.395	16.527
Foreslået andelsværdi	11.000	11.000
Reserver uden for andelsværdi	1.313	1.319
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.082	4.208
	16.395	16.527

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	2013 kr./kvm.	2012 kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	560	552
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	594	572
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.020	792
	2013 i pct.	2012 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	31	15
Øvrige omkostninger	33	31
Finansielle omkostninger	20	22
Omkostninger ved omprioritering	1	20
Afdrag	15	12
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	87	86

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 2013	461.359.447
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-49.245.569
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver	412.113.878
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	177.653.236
Prioritetsgæld, kursværdi	-177.140.614
	512.622
	412.626.500

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	$\frac{412.626.500}{7.502.300}$	55,00
------------------------------------	---------------------------------	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2013)		55,00
--	--	--------------

Specifikation af andelsværdier fremgår af side 32.

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:

Type nr.	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andel	Andelsværdi i alt
Type 1 - 50 m2 - 3 stk.	10.000	30.000	550.000	1.650.000
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 - 96 stk.	12.200	1.171.200	671.000	64.416.000
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 - 26 stk.	20.000	520.000	1.100.000	28.600.000
Type 11 - 103 m2 - 8 stk.	20.600	164.800	1.133.000	9.064.000
Type 12 - 105,8 m2 - 2 stk.	21.160	42.320	1.163.800	2.327.600
Type 12 - 105,9 m2 - 1 stk.	21.180	21.180	1.164.900	1.164.900
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
		7.502.300		412.626.500

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 29. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. december 2013	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	402	37571
B2	Erhvervsandele		
B3	Boligelejemål	61	4477
B4	Erhvervslejemål	2	253
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.		358
B6	I alt	465	42659

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X*	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

X* Basisboligafgiften fordeles efter samme fordelingsnøgle som indskuddet, der er baseret på foreningens arealer. For de boliger der har indgået aftale om altan betales et tillæg til boligafgiften.

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 7.000.000 og for lån i Grundejernes Investeringsfond, oprindeligt kr. 4.500.000 og kr. 3.500.000.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Anvendte værdier 31. december 2013 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	615.000.000	14.417

		Andre reserver 31. december 2013	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	49.245.569	1.154

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	8%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G2	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	1.755.187	* 12 /	37.571	561
H2	Erhvervslejeindtægter	19.583	* 12 /	37.571	6
H3	Boligindtægter	227.096	* 12 /	37.571	73

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)				
		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	129	-125	-73

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.983
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.089
K3	Teknisk andelsværdi	15.072

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m2 ultimo året i alt (B6)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	43	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (inkl. voldgiftssag)	72	72	208
M3	Vedligeholdelse i alt	108	115	245

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	70%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	102	109	127

Likviditetsoversigt pr. 31. december 201331/12 2013kr.**Disponible beløb:**

Restancer, andelshavere	74.400	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	65.700	
Beboerkonto, tilflyttere	300	
Beboerkonto, fraflyttere	2.200	
Andre tilgodehavender	131.900	
Forudbetalte omkostninger	77.400	
Kassekredit maksimum	7.000.000	
Likvide beholdninger	<u>30.571.500</u>	37.923.400

Diverse gældsposter:

Deponeret tagudvidelser	55.100	
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)	82.000	
Nøglededeposita	70.900	
Varmeregnskab	546.700	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.574.700	
Forudbetalt løbende boligafgift	78.000	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	202.400	
Beboerkonto, tilflyttere	819.400	
Beboerkonto, fraflyttere	84.900	
A/c indbetalinger til altaner	1.912.100	
Mellemregning administrator	400	
Øvrig gæld	<u>1.017.900</u>	<u>6.444.500</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 201331.478.900

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		18.535.100
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	5.700	
Afskrivninger	2.700	
Optagelse af lån	17.425.000	
Reduktion gældsbreve fra andelshavere (bad)	176.300	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	1.645.400	
Salg af tagudvidelser (inkl. andelsindskud)	1.149.300	
Salg af kvistaltan	<u>61.400</u>	<u>20.465.800</u>
		39.000.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>7.522.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>31.478.900</u></u>

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

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	21.113.000	20.656.279	20.546.000
Boligafgift - medlemmer, altaner	888.000	304.976	500.000
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	51.000	55.038	56.000
Netværksetablering - medlemmer	0	371.493	371.000
Kælderleje - medlemmer	8.000	3.600	4.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.635.000	2.659.779	2.679.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	99.000	24.822	0
Tomgangsleje, beboelseslejemål	0	-34.088	-40.000
Netværksetablering - ikke medlemmer	18.000	18.738	19.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	235.000	257.994	232.000
Vaskeriregnskab (kr. 480.000 - kr. 350.000)	130.000	160.587	250.000
Påkravsgebyr	5.000	7.709	5.000
Vurderingsgebyr	50.000	49.500	50.000
Andre indtægter	2.000	2.422	2.000
	25.234.000	24.538.849	24.674.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	2.961.000	2.800.598	2.797.000
Oprævet refusion skorstensfejning fra boliger	-4.000	-3.458	0
Forsikringer	777.000	763.175	765.000
Vandafgift	1.600.000	1.529.933	1.650.000
Elforbrug fællesarealer	380.000	361.371	380.000
Refusion el efter skybrud	0	-79.596	0
Gasforbrug fællesarealer	0	447	20.000
Gårdmand og sekretær	1.750.000	1.719.083	1.525.000
Trappevask og kontor rengøring	740.000	664.688	713.000
Vinduespolering	46.000	44.200	46.000
Hovedrengøring	180.000	173.475	220.000
Sociale ydelser	25.000	20.198	30.000
Snerydning	60.000	39.251	60.000
Kørsel affald	15.000	0	35.000
Graffiti afrensning	160.000	144.986	100.000
Anden renholdelse	60.000	53.002	50.000
Vedligeholdelse, løbende	1.700.000	836.094	1.700.000
Tilsyn/rådgivning	60.000	43.750	30.000
Vedligeholdelse af egne gårde	40.000	43.339	43.000
Levering af juletræer	39.000	38.500	39.000
Gårdgruppen	30.000	18.476	0
Gårdlauget Rantzausgård	220.000	215.187	220.000
Gårdlauget Brorson	220.000	220.299	220.000
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	160.000	152.929	137.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	28.830.000	8.487.039	39.397.000
Omkostning voldgiftssag	900.000	391.504	500.000
transport	40.949.000	18.678.470	50.677.000

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
transport	40.949.000	18.678.470	50.677.000
Grøntsagsordning	0	508	0
Administrationshonorar	1.084.000	1.058.124	1.044.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	72.000	70.125	72.000
Varmeregnskabshonorar	32.000	30.976	32.000
Gebyrer m.v.	46.000	44.152	46.000
Andre administrationsudgifter	2.000	300	2.000
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000
Bestyrelseshonorar	145.000	145.000	145.000
Vurderingshonorar	10.000	8.875	10.000
Kopiering og kontorartikler	50.000	42.147	60.000
Blomster og gaver	15.000	15.097	4.000
Møder og generalforsamling	45.000	43.013	50.000
Telefon	46.000	45.527	45.000
ABF kontingent	13.000	12.788	13.000
Tilskud til kurser	20.000	0	20.000
Personaleudgifter	20.000	0	20.000
Aktivitetsudvalget	40.000	0	40.000
Grøntsagsudvalget	0	0	7.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	335	1.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	50.000	45.280	50.000
Annonceudgifter	0	13.719	0
Andre foreningsudgifter	30.000	25.457	20.000
Copy-Dan	0	34.492	0
Internet udgifter	10.000	8.008	10.000
Andre abonnementer	20.000	19.172	20.000
Fogedgebyr	0	700	0
Andre udgifter	20.000	11.359	30.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	199.000	192.161	199.000
Afskrivning inventar m.v.	0	2.746	3.000
OMKOSTNINGER I ALT	43.015.000	20.644.531	52.716.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-17.781.000	3.894.318	-28.042.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	125.000	181.098	30.000
Renteindtægter gældsbreve	38.000	41.929	50.000
Prioritetsrenter og bidrag	-6.000.000	-6.155.382	-6.255.000
Prioritetsrenter og bidrag altanlån	-622.000	-376.900	-355.000
Omkostninger vedrørende altansag	0	-304.025	0
Omkostninger ved omprioritering i 2012	0	-15.000	0
Renter bank	0	-59	0
Andre renter	0	-562	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	6.459.000	6.628.901	6.530.000
RESULTAT FØR SKAT	-24.240.000	-2.734.583	-34.572.000

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
ÅRETS RESULTAT	-24.240.000	-2.734.583	-34.572.000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	-24.240.000	-2.734.583	-34.572.000
DISPONERET I ALT	-24.240.000	-2.734.583	-34.572.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-24.240.000	-2.734.583	-34.572.000
Betalte prioritetsafdrag	-4.736.000	-4.574.825	-4.550.000
Betalte prioritetsafdrag altanlån	-365.000	-212.589	-145.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	28.830.000	8.487.039	39.397.000
Omkostninger vedrørende altansag	0	304.025	0
Omkostninger ved voldgiftssag	900.000	391.504	500.000
Resultat af ordinær drift	389.000	1.660.571	630.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-28.830.000	-8.487.039	-39.397.000
Omkostninger vedrørende altansag	0	-304.025	0
Omkostninger ved voldgiftssag	-900.000	-391.504	-500.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-29.341.000	-7.521.997	-39.267.000

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering.

Rest altanprojekt (herfra går indbetalt af beboere kr. 1.912.000)	16.368.000
Rest tagudvidelser 2012	50.000
Rest bagtrappeprojekt	10.712.000
Rest underfacade	50.000
Ombygning 35 st th incl. inventar	700.000
Forprojekt plads	250.000
Nye lyskasser	700.000
	28.830.000

Budget for året 2014 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014	31.478.900
Provenu ved salg af bolig 86	555.000
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-29.341.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014	<u>2.692.900</u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2014 er indeholdt kassekredittens maksimum kr. 7.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.