

Andelsboligforeningen JoJo

Årsrapport for 2014

17. 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
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-19
NOTER TIL BALANCE	20-27
ØVRIGE NOTER	28-35
LIKVIDITETSOVERSIGT	36-37
BUDGET FOR ÅRET 2015	38-41

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
Dean Bozinovsky

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.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 2015

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 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 2014

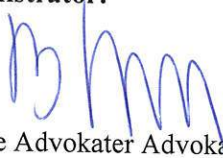
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 27. marts 2015

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Sune Svendsen
(formand)



Morten Pejter Nielsen



Jacob Christiansen



Titte Kalsbøll



Ditte Bjarnild



Mikkel Jørgen-Jensen

Dean Bozinovsky

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen JoJo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen JoJo har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 27. marts 2015

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 2 af den 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 renteomkostninger 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:

Anvendt regnskabspraksis

Inventar, driftsmateriel m.v.

5 år

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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 29 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.

Nøgleoplysninger

De i note 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af den 6. januar 2015 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 31 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. 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 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	21.505.507	22.060.000	21.391.386
Lejeindtægter	2	2.966.034	2.987.000	2.927.245
Vaskeriregnskab	11	199.419	130.000	160.587
Andre indtægter	3	61.438	57.000	59.631
INDTÆGTER I ALT		24.732.398	25.234.000	24.538.849
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	3.734.266	3.734.000	3.560.315
Forbrugsafgifter	5	1.939.342	1.980.000	1.812.155
Renholdelse	6	2.239.230	2.436.000	2.260.568
Vedligeholdelse, løbende	7	1.458.484	2.469.000	1.568.574
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	9.803.132	28.830.000	8.487.039
Omkostning ved voldgiftssag	9	1.378.344	900.000	391.504
Grøntsagsordning	10	0	0	508
Administrationsomkostninger	12	1.236.708	1.236.000	1.203.677
Øvrige foreningsomkostninger	13	969.355	1.231.000	1.165.284
Indvendig vedligeholdelse for lejere		191.848	199.000	192.161
Afskrivning inventar m.v.		0	0	2.746
OMKOSTNINGER I ALT		22.950.709	43.015.000	20.644.531
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.781.689	-17.781.000	3.894.318
Finansielle indtægter	14	175.419	163.000	223.027
Prioritetsrenter og bidrag	15	6.652.418	6.622.000	6.532.282
Omkostninger vedr. altansag	15	51.785	0	304.025
Omkostninger ved omprioritering	15	129.362	0	15.000
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	15	2.471.875	0	0
Renteomkostninger	15	120	0	621
FINANSIELLE POSTER, NETTO		9.130.141	6.459.000	6.628.901
ÅRETS RESULTAT		-7.348.452	-24.240.000	-2.734.583

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-7.348.452	-24.240.000	-2.734.583
DISPONERET I ALT		-7.348.452	-24.240.000	-2.734.583

---o0o---

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

Overført til næste år	-7.348.452	-24.240.000	-2.734.583
Betalte prioritetsafdrag	-4.734.600	-4.736.000	-4.574.825
Betalte prioritetsafdrag altanlån	-388.099	-365.000	-212.589
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	9.803.132	28.830.000	8.487.039
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab	2.601.237	0	15.000
Omkostninger vedrørende altansag	51.785	0	304.025
Omkostninger ved voldgiftssag	1.378.344	900.000	391.504
Resultat af ordinær drift	1.363.347	389.000	1.675.571
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-9.803.132	-28.830.000	-8.487.039
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab	-2.601.237	0	-15.000
Omkostninger vedrørende altansag	-51.785	0	-304.025
Omkostninger ved voldgiftssag	-1.378.344	-900.000	-391.504
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-12.471.151	-29.341.000	-7.521.997

Balance pr. 31. december 2014**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m. fl. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 ved omvurdering kr. 618.000.000)	16	638.000.000	615.000.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	17	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		638.000.000	615.000.000
ANLÆGSAKTIVER		638.000.000	615.000.000
Restancer, andelshavere		33.756	74.444
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		3.044.816	0
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		69.623	65.687
Beboerkonto, tilflyttere		0	296
Beboerkonto, fraflyttere		8.264	2.217
Gældsbreve badeværelser		350.418	422.902
Andre tilgodehavender	18	994.066	131.898
Forudbetalte omkostninger	19	73.321	77.427
TILGODEHAVENDER		4.574.264	774.871
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	11.463.025	30.571.518
OMSÆTNINGSAKTIVER		16.037.289	31.346.389
AKTIVER		654.037.289	646.346.389

Balance pr. 31. december 2014**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		7.517.100	7.502.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		435.488.391	432.488.391
Overført resultat m.v.		-24.517.615	-27.876.813
Egenkapital excl. andre reserver		<u>418.487.876</u>	<u>412.113.878</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		39.482.456	49.245.569
Andre reserver		<u>39.482.456</u>	<u>49.245.569</u>
EGENKAPITAL	21	<u>457.970.332</u>	<u>461.359.447</u>
Prioritetsgæld	22	183.622.848	177.653.236
Deponeret tagudvidelser		0	55.038
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)		132.000	82.000
Nøgledeposita		70.897	70.897
Varmeregnskab	23	605.801	546.724
Grøntsagsordning	24	3.262	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	25	1.665.655	1.574.660
Forudbetalt løbende boligafgift		49.261	78.007
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		473.000	202.400
Beboerkonto, tilflyttere		2.315.849	819.388
Beboerkonto, fraflyttere		3.252.169	84.931
Forudbetalt leje og deposita		891.048	889.309
A/c indbetalinger til altaner		2.273.108	1.912.124
Mellemregning administrator		3.490	375
Øvrig gæld	26	708.569	1.017.853
GÆLDSFORPLIGTELSE	27	<u>196.066.957</u>	<u>184.986.942</u>
PASSIVER		<u>654.037.289</u>	<u>646.346.389</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævende nøgleoplysninger, note 28-29-30-31

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	21.161.831	21.113.000	20.656.279
Boligafgift - medlemmer, altaner	290.775	888.000	304.976
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	49.300	51.000	55.038
Kælderleje - medlemmer	8.424	8.000	3.600
Ikke udlejede kælderrum	-4.823	0	0
Netværksetablering - medlemmer	0	0	371.493
	<u>21.505.507</u>	<u>22.060.000</u>	<u>21.391.386</u>

Note 2. Lejeindtægter

Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.612.506	2.635.000	2.659.779
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	78.230	99.000	24.822
Tomgangsleje, beboelseslejemål	-4.969	0	-34.088
Netværksetablering - ikke medlemmer	17.875	18.000	18.738
Lejeindtægter, erhvervslejemål	262.392	235.000	257.994
	<u>2.966.034</u>	<u>2.987.000</u>	<u>2.927.245</u>

Note 3. Andre indtægter

Påkravsgebyr	8.851	5.000	7.709
Overdragelsesgebyr	46.500	50.000	49.500
Andre indtægter	6.087	2.000	2.422
	<u>61.438</u>	<u>57.000</u>	<u>59.631</u>

Note 4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	2.960.980	2.961.000	2.800.598
Opkrævet refusion skorstensfejrning fra boliger	-4.276	-4.000	-3.458
Forsikringer	777.562	777.000	763.175
	<u>3.734.266</u>	<u>3.734.000</u>	<u>3.560.315</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	1.400.724	1.600.000	1.529.933
Elforbrug fællesarealer	434.411	380.000	361.371
Efterbetaling af for lidt opkrævet tidligere år, Struensegade 38	104.207	0	0
Refusion el efter skybrud	0	0	-79.596
Gasforbrug fællesarealer	0	0	447
	1.939.342	1.980.000	1.812.155
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Gårdmand	993.468	1.150.000	1.120.768
Trappevask og kontor rengøring	699.000	740.000	664.688
Vinduespolering	38.625	46.000	44.200
Hovedrengøring	170.000	180.000	173.475
Sociale ydelser	24.306	25.000	20.198
Snerydning	28.408	60.000	39.251
Kørsel affald	0	15.000	0
Graffiti afrensning, abonnement	157.500	160.000	144.986
Graffiti behandling	74.594	0	0
Anden renholdelse (arbejdstøj, rengøringsartikler, skadedyrsbekæmpelse mv.)	53.329	60.000	53.002
	2.239.230	2.436.000	2.260.568

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	151.624		54.861
Elektriker	82.612		74.757
Maler	15.960		15.893
Tømrer	16.297		80.677
Murer	0		3.855
VVS	119.881		121.519
Garmester	7.996		12.536
Kloakarbejde	32.706		1.930
Antenne	0		5.042
Reparation af dørtelefoner, ventilation og andre installationer	50.743		76.779
Låse og nøgler (heraf låse og beslag porte og låger kr. 47.100 og reparation af defekt dørautomat port kr. 21.722)	187.940		195.196
Opkrævet låse og nøgler	-21.690		-8.107
Nyplantning til gadeside	0		30.375
Reparation af gulv Hans Egedes Gade 7, kælderen	0		27.500
Reparation af vægge	0		30.604
Gulvarbejde	0		20.000
Udskiftning varmevekslere	277.469		0
Anden vedligeholdelse	35.867		92.677
	957.405	1.700.000	836.094
Tilsyn/rådgivning	6.700	60.000	43.750
Vedligeholdelse af egne gårde	7.193	40.000	43.339
Levering af juletræer	7.600	39.000	38.500
Gårdgruppen	28.173	30.000	18.476
Gårdlauget Rantzausgård	221.643	220.000	215.187
Gårdlauget Brorson	185.347	220.000	220.299
Gårdlauget Brorson tilbagebetaling 2013	-34.951	0	0
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	79.374	160.000	152.929
	1.458.484	2.469.000	1.568.574

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Rest 5 års gennemgang	0	0	16.625
Rest tagudvidelser	27.500	50.000	1.611.519
A conto altanprojekt	20.479.810	16.368.000	738.750
Overført til ejendommens værdikonto	-20.000.000	0	0
Lyskasser og kloaksikring	570.250	700.000	0
Rest renovering og maling af bagtrapper	8.545.322	10.712.000	1.843.107
Rest underfacade	11.000	50.000	3.229.588
Kommunikationsprojekt	0	0	30.000
Reparation af indgangspartier	0	0	725.000
Renovering og maling af bagdøre	0	0	274.700
Opdatering tilstandsrapport	37.500	0	0
Undersøgelse af individuel aktiv udsugning	0	0	17.750
A conto kulturlejlighed	30.500	700.000	0
Områdefornyelsesprojekt	101.250	250.000	0
	9.803.132	28.830.000	8.487.039

Note 9. Omkostning ved voldgiftssag

Puzina & Holdesen, arkitektarbejde	40.000		138.750
Dansk Bygningsanalyse, svampeundersøgelse	30.923		12.500
Voldgiftsnævnet	0		93.874
MT Højgaard	246.268		0
Svendborg Architects	642.938		0
Viltoft, advokatbistand	311.258		0
Advokathonorar	75.000		109.750
Diverse	31.957		36.630
	1.378.344	900.000	391.504

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 10. Grøntsagsordning</u>			
Afholdte udgifter	5.850	0	29.345
Indbetalt af medlemmer	- 4.650	0	-28.837
Nettounderskud	1.200	0	508
Overført til note 24	-1.200		
	0		

Note 11. Vaskeri

Vaskeriindtægt	-521.964	-480.000	-516.128
Afholdte udgifter	322.545	350.000	355.541
Nettooverskud	199.419	130.000	160.587

Specifikation afholdte udgifter, vaskeri:

Misbrug vaskekort	11.898
Gas (Hofor)	41.513
Vaskemidler (Diversy)	174.399
Miele, diverse reparationer	89.963
BWT, reparation af trykslange mv.	1.277
Diverse	3.495
	322.545

Note 12. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	1.086.736	1.084.000	1.058.124
Revision	70.125	72.000	70.125
Varmeregnskabshonorar	31.165	32.000	30.976
Gebyrer m.v.	43.699	46.000	44.152
Andre administrationsudgifter	4.983	2.000	300
	1.236.708	1.236.000	1.203.677

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 13. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000
Bestyrelses honorar	145.000	145.000	145.000
Honorar sekretariatsleder	527.399	600.000	598.315
Vurderingshonorar	0	10.000	8.875
Kopiering og kontorartikler	40.008	50.000	42.147
Blomster og gaver	4.234	15.000	15.097
Fortæring personale	9.493	0	0
Møder og generalforsamling	40.200	45.000	43.013
Telefon	32.492	46.000	45.527
ABF kontingent	13.125	13.000	12.788
Tilskud til kurser og fester (kr. 7.849 - tilskud 3F kr. 6.250)	1.329	20.000	0
Aktivitetsudvalget	0	20.000	0
Grøntsagsudvalget	0	40.000	0
Kørselsgodtgørelse	1.031	1.000	335
Ejendommens andel i varmeudgifter	29.057	50.000	45.280
Annonceudgifter	0	0	13.719
Andre foreningsudgifter	4.392	30.000	25.457
Copydan	0	0	34.492
Internet udgifter	6.463	10.000	8.008
Andre abonnementer	19.032	20.000	19.172
Fogedgebyr	0	0	700
Andre udgifter	100	20.000	11.359
	969.355	1.231.000	1.165.284

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	146.429	125.000	181.098
Renteindtægter gældsbreve	28.990	38.000	41.929
	175.419	163.000	223.027
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	6.034.735	6.000.000	6.155.382
Prioritetsrenter og bidrag altanlån	617.683	622.000	376.900
Omkostninger vedrørende altansag	51.785	0	304.025
Omkostninger ved omprioritering i 2012	0	0	15.000
Omkostninger ved omprioritering	129.362	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	2.471.875	0	0
Renter bank	0	0	59
Andre renter	120	0	562
	9.305.560	6.622.000	6.851.928

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m. fl.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	615.000.000	615.000.000
Årets opskrivning	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
	618.000.000	615.000.000
Tilgang altaner	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>638.000.000</u>	<u>615.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014. 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 2013 udgør kr. 618.000.000, og da der er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato med kr. 20.000.000, er ejendommen er værdiansat til kr. 638.000.000

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2014.

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	71.550	68.804
Årets afskrivning	<u>0</u>	<u>2.746</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>71.550</u>	<u>71.550</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Forventet levetid, år

5

Noter til balance pr. 31. december 2014

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		kr.	kr.
<u>Note 18. Andre tilgodehavender</u>			
Særskilte opkrævninger (vaskeri)		90.420	83.798
Hofor varme		663.814	0
Hofor vand		109.802	0
Andre tilgodehavender		121.475	48.100
Tilgodehavende forsikringserstatning		8.555	0
		<u>994.066</u>	<u>131.898</u>
<u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u>			
TDC		1.575	6.609
Falck abonnement		2.271	2.206
Forudbetalt forsikring		69.475	68.612
		<u>73.321</u>	<u>77.427</u>
<u>Note 20. Likvide beholdninger</u>			
	Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.	
Danske Bank A/S giro (kassekreditmaks. kr. 7.000.000)	0,400	5,000	11.340.064
	0,000-		376.433
Nykredit, aftaleindlånskonto	0,750		111.205
Aftaleindlånskonto			25.144.444
			0
	0,000-		5.006.582
Danske Bank, bestyrelseskonto	0,250		5.408
Nordea Bank			2.769
			0
Kassebeholdning			3.734
Danske Bank, grøntsagsordning			7.578
			2.614
			<u>4.793</u>
			<u>11.463.025</u>
			<u>30.571.518</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 21. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	7.502.300	7.442.160
Tilgang ny andel, bolig nr. 95	14.800	42.200
Tilgang ved tagudvidelser	0	17.940
Saldo pr. 31. december	<u>7.517.100</u>	<u>7.502.300</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	432.488.391	432.488.391
Årets op- eller nedskrivning	3.000.000	0
Saldo pr. 31. december	<u>435.488.391</u>	<u>432.488.391</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 27.876.813 -	27.785.161
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 95	798.150	
Indvendig vedligeholdelse bolig 95	35.573	
Vurderingsgebyr bolig 95	<u>-1.175</u>	832.548
Tagudvidelser	0	1.131.383
Kvistaltan	61.413	61.413
Korrektion 2013 vedr. tagudvidelser	55.038	0
Grøntsagsordning 2012 og 2013	- 4.462	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	9.763.113 -	153.049
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 7.348.452 -	2.734.583
Saldo pr. 31. december	<u>- 24.517.615 -</u>	<u>27.876.813</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	49.245.569	49.092.520
Overført fra overført resultat m.v.	-9.763.113	153.049
Saldo pr. 31. december	<u>39.482.456</u>	<u>49.245.569</u>
Egenkapital i alt	<u>457.970.332</u>	<u>461.359.447</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Note 22. Prioritetsgæld		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 26-27.		
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	3.989.368	4.046.167
Fjernvarmeomkostning	3.383.567	3.499.443
Varmeregnskab i alt	<u>-605.801</u>	<u>-546.724</u>
<u>Note 24. Grøntsagsordning</u>		
Overskud 2012	-4.970	
Underskud 2013	508	
Underskud 2014	1.200	
Samlet overskud	<u>-3.262</u>	<u>0</u>
<u>Note 25. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	1.574.660	1.494.948
Hensat i året	191.848	192.161
	1.766.508	1.687.109
Anvendt	-65.281	-84.978
Overført til egenkapital	-35.572	-27.471
Saldo pr. 31. december	<u>1.665.655</u>	<u>1.574.660</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<u>Note 26. Øvrig gæld</u>		
Revision og optryk	84.125	84.125
Hofor, gas	4.019	3.469
Hofor, vand	788	14.513
Dong Energy, el	68.201	9.078
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab, honorar ifm byggesager	0	88.500
Bestyrelseshonorar 4. kv.	36.250	36.250
Delux Service, december 2014	66.906	68.375
H.Friedmann & Søn A/S Malerfirma	0	312.500
Abildhauge A/S	0	9.375
Mejlshede Låse- og sikringscenter A/S	8.600	39.842
KRS Ejendomsservice	13.125	13.125
Vester Kopi	0	1.625
Vesterbro Kontorforsyning	0	719
Skorstensfejer Anders Pedersen	0	6.744
D-G El Service	0	2.986
Sikova Ejendomsservice ApS	0	13.480
Dino Byg	0	73.750
Puzina & Holdesen I/S	0	22.500
Jobindex A/S	0	3.744
Miele A/S	5.378	2.966
Det' Blikkenslageren ApS	0	1.693
ROD	0	200
Aarstiderne	760	0
Varmekonsulenterne	5.800	0
FMT snedrydning	15.144	0
Viltoft	173.757	0
Skyldige omkostninger	0	2.681
Skyldig prioritetsrenter	12.813	12.813
Skyldig A-skat m.v.	54.703	47.875
Skyldig feriepengeforpligtelse	158.200	150.287
	<u>708.569</u>	<u>1.017.853</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

Note 27. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 179.477.529 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år. Der henvises i øvrigt til note 22.

Foreningen har pr. 31. december 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 28. 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 pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 7.000.000 og for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig 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. På den ekstraordinære generalforsamling den 26. marts 2015 blev det besluttet at udskifte kvistene helt, og bemyndige bestyrelsen til at indgå forlig med MTHøjgaard og sagens øvrige parter. Der henvises til referatet fra den ekstraordinære generalforsamling.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. 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 175 lejligheder siden den 5. november 1997, og foreningen udlejer fortsat 60 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Prioritetsgæld pr. 31. december 2014

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Restgæld sidste år	Næste års afdrag
Nykredit, obligationslån, rentemax. opr. kr. 19.150.000. Indfriet.		0	273.100	617.286	0	0	0	15.480.401	0
Nykredit, rentetilpasningslån opr. kr. 9.450.000. Indfriet.		0	391.795	0	0	0	0	9.450.000	0
Nykredit, kontantlån opr. kr. 132.107.000. Indfriet.		0	5.182.978	3.886.877	0	0	0	128.368.387	0
Nykredit, kontantlån (altanlån) opr. kr. 17.425.000. Indfriet.		0	617.683	365.346	0	0	0	17.212.411	0
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.	100	23	99.549	130.484	3.655.992	3.655.992	3.655.992	3.786.475	132.452
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	56.066	99.953	3.255.609	3.255.609	3.255.609	3.355.562	102.986
Transport			6.621.171	5.099.946	6.911.601	6.911.601	6.911.601	177.653.236	235.438

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Restgæld sidste år	Næste års afdrag
Transport			6.621.171	5.099.946	6.911.601	6.911.601	6.911.601	177.653.236	235.438
Realkredit Danmark, kontantlån (altanlån) opr. kr. 8.450.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,6240 pct. p.a.	99,87	30	31.247	22.753	8.427.247	8.564.397	8.553.263	0	188.511
Realkredit Danmark, kontantlån (altanlån) opr. kr. 17.064.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7476 pct. p.a.	99,87	29	0	0	17.064.000	17.605.910	17.583.022	0	397.810
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 15.635.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7392 pct. p.a.	99,87	30	0	0	15.635.000	16.131.528	16.110.557	0	343.074
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 135.585.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7280 pct. p.a.	99,87	30	0	0	135.585.000	139.693.382	139.511.781	0	2.980.486
I alt			6.652.418	5.122.699	183.622.848	188.906.818	188.670.224	177.653.236	4.145.319

Udviklingen i den samlede prioritetsgæld kan specificeres således:

Restgæld pr. 31. december 2013	kr.	177.653.236
Afdrag	-	5.122.699
Indfrieede lån	-	165.641.689
Provenue nye lån		176.734.000
		183.622.848

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Note 29. 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)	Areal (kvm)
Andelsboliger	403	37.645	37.586
Boliglejemål	60	4.403	4.403
Erhvervslejemål	2	253	253
4 foreningslokaler		358	350
	465	42.659	42.592

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. (inkl. forbedringer)	14.980	14.440
	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. (inkl. forbedringer)	16.974	16.395
Foreslået andelsværdi	11.000	11.000
Reserver uden for andelsværdi	1.050	1.313
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.924	4.082
	16.974	16.395

Øvrige noter pr. 31. december 2014

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	563	560
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	593	594
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	750	1.020
	2014 i pct.	2013 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	30	31
Øvrige omkostninger	31	33
Finansielle poster netto	25	20
Omkostninger ved omprioritering	0	1
Afdrag	14	15
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	87	87

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Note 30. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2014		457.970.332
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-39.482.456</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		418.487.876
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	183.622.848	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-188.670.224</u>	<u>-5.047.376</u>
		<u>413.440.500</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>413.440.500</u>	
	7.517.100	55,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2014)		55,00

Specifikation af andelsværdier fremgår af side 31.

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 - 102 stk.	14.800	1.509.600	814.000	83.028.000
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
		7.517.100		413.440.500

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Note 31. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af den 6. januar 2015 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.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2014	BBR-areal m ²
B1	Andelsboliger	403	37645
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	60	4403
B4	Erhvervslejemål	2	253
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	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:			
				0

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
	1997
	1920

	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 2014 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	638.000.000	14.956

		Andre reserver 31. december 2014	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver	39.482.456	926

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	6%

	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
G3	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. m²
H1	Boligafgift	1.762.886	* 12 /	37.645
H2	Erhvervslejeindtægter	22.044	* 12 /	37.645
H3	Boligindtægter	200.710	* 12 /	37.645
				64

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)				
		2012	2013	2014
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-125	-73	-195

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	10.983
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.782
K3	Teknisk andelsværdi	15.765

Likviditetsoversigt pr. 31. december 201431/12 2014

kr.

Disponible beløb:

Restancer, andelshavere	33.800	
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	3.044.800	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	69.600	
Beboerkonto, fraflyttere	8.300	
Andre tilgodehavender	994.100	
Forudbetalte omkostninger	73.300	
Kassekredit maksimum	7.000.000	
Likvide beholdninger	<u>11.463.000</u>	22.686.900

Diverse gældsposter:

Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)	132.000	
Nøglededeposita	70.900	
Varmeregnskab	605.800	
Grøntsagsordning	3.300	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.665.700	
Forudbetalt løbende boligafgift	49.300	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	473.000	
Beboerkonto, tilflyttere	2.315.900	
Beboerkonto, fraflyttere	3.252.200	
A/c indbetalinger til altaner	2.273.100	
Mellemregning administrator	3.500	
Øvrig gæld	<u>708.600</u>	11.553.300

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 201411.133.600

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2014

		<u>31/12 2014</u> kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014		31.478.900
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	1.800	
Optagelse af lån	176.734.000	
Reduktion af gældsbreve (bad)	72.500	
Kvistaltan	61.400	
Korrektion 2013 vedr. tagudvidelser	55.000	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>847.400</u>	<u>177.772.100</u>
		209.251.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	12.471.200	
Tilgang på ejendommens værdikonto	20.000.000	
Grøntsagsordning 2012 og 2013	4.500	
Indfrielse af lån	<u>165.641.700</u>	<u>198.117.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		<u>11.133.600</u>

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

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	21.154.000	21.161.831	21.113.000
Boligaft - medlemmer, altaner	1.300.000	290.775	888.000
Boligaft - medlemmer, kvistaltan	45.000	49.300	51.000
Kælderleje - medlemmer	3.000	3.601	8.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.544.000	2.607.537	2.635.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	75.000	78.230	99.000
Netværksetablering - ikke medlemmer	17.000	17.875	18.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	235.000	262.392	235.000
Vaskeriregnskab	190.000	199.419	130.000
Indtægt renholdelse af gårde	195.000	0	0
Påkravsgebyr	5.000	8.851	5.000
Vurderingsgebyr	50.000	46.500	50.000
Andre indtægter	2.000	6.087	2.000
	25.815.000	24.732.398	25.234.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	3.108.000	2.960.980	2.961.000
Opkrævet refusion skorstensfejning fra boliger	-4.000	-4.276	-4.000
Forsikringer	793.000	777.562	777.000
Vandafgift	1.500.000	1.400.724	1.600.000
Elforbrug fællesarealer	450.000	434.411	380.000
Efterbetaling af for lidt opkrævet tidligere år	0	104.207	0
Elforbrug vaskeri	100.000	0	0
Gårdmand	1.100.000	993.468	1.150.000
Trappevask og kontor rengøring	720.000	699.000	740.000
Vinduespolering	40.000	38.625	46.000
Hovedrengøring	180.000	170.000	180.000
Sociale ydelser	25.000	24.306	25.000
Snerydning	60.000	28.408	60.000
Kørsel affald	0	0	15.000
Graffiti afrensning, abonnement	160.000	157.500	160.000
Graffiti behandling	0	74.594	0
Anden renholdelse	60.000	53.329	60.000
Vedligeholdelse, løbende	1.700.000	957.405	1.700.000
Tilsyn/rådgivning	60.000	6.700	60.000
Vedligeholdelse af egne gårde	40.000	7.193	40.000
Levering af juletræer	39.000	7.600	39.000
Gårdgruppen	30.000	28.173	30.000
Gårdlauget Rantzausgård	225.000	221.643	220.000
Gårdlauget Brorson	186.000	185.347	220.000
Gårdlauget Brorson tilbagebetaling 2013	0	-34.951	0
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	160.000	79.374	160.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	40.300.000	9.803.132	28.830.000
Omkostning ved voldgiftssag	1.000.000	1.378.344	900.000
Transport	52.032.000	20.552.798	40.349.000

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
Transport	52.032.000	20.552.798	40.349.000
Administrationshonorar	1.111.000	1.086.736	1.084.000
Revision	72.000	70.125	72.000
Varmeregnskabshonorar	32.000	31.165	32.000
Gebyrer m.v.	46.000	43.699	46.000
Andre administrationsudgifter	5.000	4.983	2.000
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000
Bestyrelseshonorar	145.000	145.000	145.000
Honorar sekretariatsleder	600.000	527.399	600.000
Vurderingshonorar	10.000	0	10.000
Kopiering og kontorartikler	45.000	40.008	50.000
Blomster og gaver	10.000	4.234	15.000
Fortæring personale	0	9.493	0
Møder og generalforsamling	55.000	40.200	45.000
Telefon	35.000	32.492	46.000
ABF kontingent	13.000	13.125	13.000
Tilskud til kurser og fester	20.000	1.329	20.000
Kulturudvalget	40.000	0	20.000
Grøntsagsudvalget	0	0	40.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	1.031	1.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	40.000	29.057	50.000
Andre foreningsudgifter	10.000	4.392	30.000
Internet udgifter	10.000	6.463	10.000
Andre abonnementer	20.000	19.032	20.000
Andre udgifter	20.000	100	20.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	191.000	191.848	199.000
OMKOSTNINGER I ALT	54.659.000	22.950.709	43.015.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-28.844.000	1.781.689	-17.781.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	125.000	146.429	125.000
Renteindtægter gældsbreve	25.000	28.990	38.000
Prioritetsrenter og bidrag	-4.869.000	-6.034.735	-6.000.000
Prioritetsrenter og bidrag altanlån	-791.000	-617.683	-622.000
Ydelse nyt lån til kviste 1. juli - 31. december 2015	-965.000	0	0
Renteomkostninger	0	-51.785	0
Omkostninger ved omprioritering	0	-129.362	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-2.471.875	0
Andre renter	0	-120	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	6.475.000	9.130.141	6.459.000
RESULTAT FØR SKAT	-35.319.000	-7.348.452	-24.240.000
ÅRETS RESULTAT	-35.319.000	-7.348.452	24.240.000

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-35.319.000	-7.348.452	-24.240.000
DISPONERET I ALT	35.319.000	-7.348.452	-24.240.000
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-35.319.000	-7.348.452	-24.240.000
Betalte prioritetsafdrag	-3.561.000	-4.734.600	-4.736.000
Betalte prioritetsafdrag altanlån	-584.000	-388.099	-365.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	40.300.000	9.803.132	28.830.000
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab	0	2.601.237	0
Omkostninger vedrørende altansag	0	51.785	0
Omkostninger ved voldgiftssag	1.000.000	1.378.344	900.000
Resultat af ordinær drift	1.836.000	1.363.347	389.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og	-40.300.000	-9.803.132	-28.830.000
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab	0	-2.601.237	0
Omkostninger vedrørende altansag	0	-51.785	0
Omkostninger ved voldgiftssag	-1.000.000	-1.378.344	-900.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-39.464.000	-12.471.151	-29.341.000

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Rest altan	6.574.000
Allerede indbetalt	-2.273.000
	4.301.000
Rest kulturlejlighed	670.000
Rest bagtrapper	120.000
Områdefornyelsesprojekt	150.000
Udskiftning af kviste	35.059.000
	40.300.000

Budget for året 2015 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2015

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015	11.133.600
Årets budgetterede resultat 2015 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-39.464.000
Salg bolig 473	650.000
Optagelse af realkreditlån/forlig MT Højgaard	35.059.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2015	<u>7.378.600</u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2015 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 7.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.