Andelsboligforeningen JoJo

Årsrapport for 2015

18. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
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	28-36
LIKVIDITETSOVERSIGT	37-38
BUDGET FOR ÅRET 2016	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 Vinfeldt Svendsen (formand)
Mikkel Jørgen-Jensen
Anne Lundsmark
Morten Pejter Nielsen
Ditte Bjarnild
Titte Kalsbøll
Mette Nielsen

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 12 / 5 2016
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 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 2015.

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 12. april 2016

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Sune Vinfeldt Svendsen
(formand)

Mikkel Jørgen-Jensen

Anne Lundsmark

Morten Pejter Nielsen

Ditte Bjarnild

Titte Kalsbøll

Mette Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen JoJo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter . Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 12. april 2016
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, andelsboligforeningslovens § 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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, indeksregulering af restgælden på indekslån 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. Værdien af forbedringsarbejder afholdt efter vurderingstidspunktet indeholder både forbedringer, som er betalt af foreningen og forbedringer (altaner), som er betalt kontant af de enkelte andelshavere. Værdien af de kontant betalte altaner er posteret som en opskrivning af ejendommen. Værdien af disse altaner er fragået ved andelsværdiberegningen, idet andelshavere med kontant betalte altaner kan beregne sig individuelle forbedringer for disse altaner ved salg af andelen.

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.

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.

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 31 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 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 32. Andelsværdien opgøres i henhold til 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 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	21.696.995	22.502.000	21.505.507
Lejeindtægter	2	2.936.041	2.871.000	2.966.034
Vaskeriregnskab	13	145.060	90.000	199.419
Forligsbeløb voldgiftssag	11	14.626.555	0	0
Andre indtægter	3	375.642	252.000	61.438
INDTÆGTER I ALT		**39.780.293**	**25.715.000**	**24.732.398**
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	3.892.598	3.897.000	3.734.266
Forbrugsafgifter	5	1.738.026	1.950.000	1.939.342
Renholdelse	6	2.138.351	2.345.000	2.239.230
Vedligeholdelse, løbende	7	1.072.900	1.920.000	1.043.479
Gårdene	8	511.205	520.000	415.005
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	12.374.955	40.430.000	9.803.132
Omkostning ved voldgiftssag	10	1.166.425	1.000.000	1.378.344
Grøntsagsordning	12	0	0	0
Administrationsomkostninger	14	1.240.940	1.266.000	1.236.708
Øvrige foreningsomkostninger	15	1.019.671	1.170.000	969.355
Indvendig vedligeholdelse for lejere		188.140	191.000	191.848
OMKOSTNINGER I ALT		**25.343.211**	**54.689.000**	**22.950.709**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**14.437.082**	**-28.974.000**	**1.781.689**
Finansielle indtægter	16	34.103	150.000	175.419
Prioritetsrenter og bidrag	17	5.880.531	6.278.000	6.652.418
Omkostninger vedr. altansag	17	0	0	51.785
Omkostninger vedr. nye kviste	17	413.920	0	0
Omkostninger ved omprioritering	17	43.750	0	129.362
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	17	0	0	2.471.875
Renteomkostninger	17	8.135	0	120
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**6.312.233**	**6.128.000**	**9.130.141**

Resultatopgørelse for 2015

	Note	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
		kr.	kr.	kr.
ÅRETS RESULTAT		**8.124.849**	**-35.102.000**	**-7.348.452**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		8.124.849	-35.102.000	-7.348.452
DISPONERET I ALT		**8.124.849**	**-35.102.000**	**-7.348.452**

---o0o---

Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		8.124.849	-35.102.000	-7.348.452
Betalte prioritetsafdrag		-3.558.998	-3.561.000	-4.734.600
Betalte prioritetsafdrag altanlån		-586.321	-584.000	-388.099
Betalte prioritetsafdrag kvistlån		-127.471	-347.000	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		12.374.955	40.430.000	9.803.132
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab		43.750	0	2.601.237
Omkostninger vedrørende altansag		0	0	51.785
Omkostninger vedr. nye kviste		413.920	0	0
Omkostninger ved voldgiftssag		1.166.425	1.000.000	1.378.344
Forligsbeløb voldgiftssag		-14.626.555	0	0
Resultat af ordinær drift		**3.224.554**	**1.836.000**	**1.363.347**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-12.374.955	-40.430.000	-9.803.132
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab		-43.750	0	-2.601.237
Omkostninger vedrørende altansag		0	0	-51.785
Omkostninger vedr. nye kviste		-413.920	0	0
Omkostninger ved voldgiftssag		-1.166.425	-1.000.000	-1.378.344
Forligsbeløb voldgiftssag		14.626.555	0	0
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser		**3.852.059**	**-39.594.000**	**-12.471.151**

Balance pr. 31. december 2015

- A K T I V E R -

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m. fl. (Offentlig ejendomsvurdering ved omvurdering pr. 1. oktober 2013 kr. 618.000.000)	18	644.884.707	638.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**644.884.707**	**638.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**644.884.707**	**638.000.000**
Restancer, andelshavere		4.877	33.756
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		61.000	3.044.816
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		62.817	69.623
Beboerkonto, fraflyttere		17.686	8.264
Gældsbreve badeværelser		260.663	350.418
Altankasser	26	30.444	0
Andre tilgodehavender	19	725.306	994.066
Forudbetalte omkostninger	20	85.955	73.321
TILGODEHAVENDER		**1.248.748**	**4.574.264**
LIKVIDE BEHOLDNINGER	21	**40.823.646**	**11.463.025**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**42.072.394**	**16.037.289**
AKTIVER		**686.957.101**	**654.037.289**

Balance pr. 31. december 2015

-PASSIVER-

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		7.555.060	7.517.100
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		438.373.351	435.488.391
Overført resultat m.v.		-29.763.215	-24.517.615
Egenkapital excl. andre reserver		**416.165.196**	**418.487.876**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		56.434.791	39.482.456
Andre reserver		**56.434.791**	**39.482.456**
EGENKAPITAL	22	**472.599.987**	**457.970.332**
Prioritetsgæld	23	204.350.058	183.622.848
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)		82.000	132.000
Nøgledeposita		72.397	70.897
Varmeregnskab	24	525.674	605.801
Grøntsagsordning	25	5.512	3.262
Indvendig vedligeholdelse for lejere	27	1.635.192	1.665.655
Forudbetalt løbende boligafgift		58.015	49.261
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		48.425	473.000
Beboerkonto, tilflyttere		2.251.782	2.315.849
Beboerkonto, fraflyttere		325.407	3.252.169
Forudbetalt leje og deposita		897.976	891.048
A/c indbetalinger til altaner		0	2.273.108
Mellemregning administrator		0	3.490
Øvrig gæld	28	4.104.676	708.569
GÆLDSFORPLIGTELSER	29	**214.357.114**	**196.066.957**
PASSIVER		**686.957.101**	**654.037.289**

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 30-31-32-33

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	21.227.425	21.154.000	21.161.831
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.143.351	1.300.000	290.775
Regulering boligafgift - altaner	-717.980	0	0
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	45.900	45.000	49.300
Kælderleje - medlemmer	8.424	3.000	8.424
Ikke udlejede kælderrum	-4.823	0	-4.823
Tab andelshavere	-5.302	0	0
	21.696.995	**22.502.000**	**21.505.507**
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.567.376	2.544.000	2.612.506
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	91.512	75.000	78.230
Tomgangsleje, beboelseslejemål	-7.568	0	-4.969
Netværksetablering - ikke medlemmer	17.875	17.000	17.875
Lejeindtægter, erhvervslejemål	266.846	235.000	262.392
	2.936.041	**2.871.000**	**2.966.034**
Note 3. Andre indtægter			
Indtægt renholdelse af gårde	188.510	195.000	0
Del af Copydan 2013 refunderet fra Parknet	34.750	0	0
Påkravsgebyr	5.361	5.000	8.851
Ventelistegebyr	106.496	0	0
Overdragelsesgebyr	36.000	50.000	46.500
Andre indtægter	4.525	2.000	6.087
	375.642	**252.000**	**61.438**

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	3.107.566	3.108.000	2.960.980
Opkrævet refusion skorstensfejning fra boliger	-4.385	-4.000	-4.276
Forsikringer	789.417	793.000	777.562
	3.892.598	**3.897.000**	**3.734.266**
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	1.450.173	1.500.000	1.400.724
Elforbrug fællesarealer	287.853	450.000	434.411
Efterbetaling af for lidt opkrævet tidligere år, Struenseegade 38	0	0	104.207
	1.738.026	**1.950.000**	**1.939.342**
Note 6. Renholdelse			
Gårdmand	1.002.075	1.100.000	993.468
Trappevask og kontorrengøring	715.875	720.000	699.000
Vinduespolering	28.969	40.000	38.625
Hovedrengøring	173.206	180.000	170.000
Sociale ydelser	20.784	25.000	24.306
Snerydning	20.113	60.000	28.408
Graffitiafrensning, abonnement	160.336	160.000	157.500
Refunderet grafittihærværk	-14.688	0	0
Graffitibehandling	0	0	74.594
Anden renholdelse (rengøringsartikler, arbejdstøj, støvsugning mv.)	31.681	60.000	53.329
	2.138.351	**2.345.000**	**2.239.230**

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	130.611		151.624
Elektriker	63.387		82.612
Maler	13.387		15.960
Tømrer	18.029		16.297
Murer	50.846		0
VVS	122.163		119.881
Glarmester	9.214		7.996
Kloakarbejde	6.000		32.706
Reparation af dørtelefon	41.497		50.743
Låse og nøgler	89.871		187.940
Opkrævet låse og nøgler	-21.050		-21.690
Udskiftning varmevekslere	0		277.469
Blødgøringsanlæg	11.887		0
Rest kulturlejlighed	236.310		0
Anden vedligeholdelse	117.400		35.867
	889.552	**1.700.000**	**957.405**
Tilsyn/rådgivning	49.734	60.000	6.700
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	133.614	160.000	79.374
	1.072.900	**1.920.000**	**1.043.479**
Note 8. Gårdene			
Vedligeholdelse af egne gårde	25.015	40.000	7.193
Levering af juletræer	40.000	39.000	7.600
Gårdgruppen	32.550	30.000	28.173
Gårdlauget Rantzausgård	228.292	225.000	221.643
Gårdlauget Brorson	185.348	186.000	185.347
Gårdlauget Brorson tilbagebetaling 2013	0	0	-34.951
	511.205	**520.000**	**415.005**

Noter til resultatopgørelse for 2015

		Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Nye altankviste	11.347.462			
Kompensation 5. sale	105.353	11.452.815	35.059.000	0
Rest renovering og maling af bagtrapper		118.908	120.000	8.545.322
Rest tagudvidelser		0	0	27.500
Udskiftning automatisk dørlås/pumpe til store port til gård		129.183	130.000	0
Rest kulturlejlighed		674.049	670.000	30.500
Rest altanprojekt	5.509.560		6.574.000	20.479.810
Kontantbetalte altaner mv.	-3.706.503		-2.273.000	0
Overført til ejendommens værdikonto	-2.433.057	0	0	-20.000.000
Lyskasser og kloaksikring		0	0	570.250
Rest underfacade		0	0	11.000
Opdatering tilstandsrapport		0	0	37.500
Områdefornyelsesprojekt		0	150.000	101.250
		12.374.955	**40.430.000**	**9.803.132**
Note 10. Omkostning ved voldgiftssag				
Puzina & Holdesen, arkitektarbejde		0		40.000
Dansk Bygningsanalyse, svampeundersøgelse		35.295		30.923
Stillads/presseninger		260.676		246.268
Svendborg Architects		342.562		642.938
Advokat Claus Berg		403.465		386.258
Orbicon		124.427		31.957
		1.166.425	**1.000.000**	**1.378.344**
Note 11. Forligsbeløb voldgiftssag				
MT Højgaard		-10.750.000		
SBS		-1.876.555		
Tryg indbetalt		-2.000.000		
		-14.626.555		

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 12. Grøntsagsordning			
Afholdte udgifter	9.450	0	5.850
Indbetalt af medlemmer	-11.700	0	-4.650
Nettooverskud	2.250	0	1.200
Overført til note 24	2.250		-1.200
	0		**0**
Note 13. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	-542.012	-540.000	-521.964
Afholdte udgifter	253.686	350.000	322.545
Elforbrug vaskeri	143.266	100.000	0
Nettooverskud	**145.060**	**90.000**	**199.419**
Specifikation afholdte udgifter, vaskeri:			
Gas (Hofor)	40.486		
Vaskemidler (Diversy)	109.956		
Diversy, service doseringsanlæg	17.659		
Miele, diverse reparationer	42.187		
Miele, serviceaftale	29.175		
Dehlsen & Sønner, utæt rør	2.863		
Diverse	11.360		
	253.686		

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Note 14. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	1.097.991	1.111.000	1.086.736
Revision og regnskabsmæssig assistance	70.125	72.000	70.125
Varmeregnskabshonorar	31.298	32.000	31.165
Gebyrer m.v.	41.451	46.000	43.699
Andre administrationsudgifter	75	5.000	4.983
	1.240.940	**1.266.000**	**1.236.708**
Note 15. Øvrige foreningsomkostninger			
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000
Bestyrelseshonorar	144.075	145.000	145.000
Sekretariatsleder	529.402	600.000	527.399
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.700	0	0
Vurderingshonorar, overdragelser	1.175	10.000	0
Kopiering og kontorartikler	35.033	45.000	40.008
Blomster og gaver	1.918	10.000	4.234
Fortæring personale	0	0	9.493
Møder og generalforsamling	79.152	55.000	40.200
Telefon	24.251	35.000	32.492
ABF kontingent	13.263	13.000	13.125
Tilskud til kurser og fester	7.072	20.000	1.329
Kulturudvalget	0	40.000	0
Kørselsgodtgørelse	1.771	1.000	1.031
Ejendommens andel i varmeudgifter	27.670	40.000	29.057
Annonceudgifter	3.744	0	0
Andre foreningsudgifter	17.350	10.000	4.392
Internet udgifter	8.977	10.000	6.463
Andre abonnementer	18.933	20.000	19.032
Andre udgifter	6.185	20.000	100
	1.019.671	**1.170.000**	**969.355**

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret **2015** **kr.**	Budget **2015** (ej revideret) **kr.**	Realiseret **2014** **kr.**
Note 16. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	10.473	125.000	146.429
Renteindtægter gældsbreve	23.630	25.000	28.990
	34.103	**150.000**	**175.419**
Note 17. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	4.868.729	4.869.000	6.034.735
Prioritetsrenter og bidrag altanlån	788.046	791.000	617.683
Omkostninger vedrørende altansag	0	0	51.785
Omkostninger vedrørende nye kviste	413.920	0	0
Renter nyt lån til kviste 1. oktober - 31. december 2015	223.756	618.000	0
Omkostninger ved omprioritering	43.750	0	129.362
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	2.471.875
Renter bank	7	0	0
Andre renter	8.128	0	120
	6.346.336	**6.278.000**	**9.305.560**

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Note 18. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh 4866 m. fl.		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	638.000.000	615.000.000
Årets opskrivning	0	3.000.000
	638.000.000	**618.000.000**
Tilgang altaner tidligere år overført fra egenkapital	1.566.690	0
Tilgang altaner kontantbetalere	2.884.960	0
Tilgang altaner (5.509.560 - 3.076.203 jf. note 9)	2.433.057	20.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**644.884.707**	**638.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015. 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 kr. 20.000.000 i 2014, 1.566.690 i tidligere år og kr. 2.433.057 i 2015, samt tillagt altanværdi for kontantbetalere kr. 2.884.960, er ejendommen værdiansat til kr. 644.884.707

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2015.

Note 19. Andre tilgodehavender		
Rest tilvalg altaner	107.708	0
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	91.878	90.420
Horfor varme	277.129	663.814
Hofor vand	0	109.802
Dong Energy, el	174.807	0
Andre tilgodehavender	73.784	121.475
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	8.555
	725.306	**994.066**

Noter til balance pr. 31. december 2015

			2015 kr.	2014 kr.
Note 20. Forudbetalte omkostninger				
BWT vedr. blødgøringsanlæg			9.408	0
TDC			3.126	1.575
Falck abonnement			2.345	2.271
Forsikring			71.076	69.475
			85.955	**73.321**
Note 21. Likvide beholdninger				
	Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.		
Danske Bank giro	0,000	5,000	40.698.646	11.340.064
Nykredit, aftaleindlånskonto			0	111.205
Danske Bank, bestyrelseskonto	0,000		10.595	5.408
Danske Bank, ventelistekonto			106.692	0
Kassebeholdning			3.293	3.734
Danske Bank, grøntsagsordning			4.420	2.614
			40.823.646	**11.463.025**
Note 22. Egenkapital				
Andelsindskud				
Saldo pr. 1. januar			7.517.100	7.502.300
Tilgang nye andele, bolig nr. 86			12.200	0
Tilgang nye andele, bolig nr. 95			0	14.800
Tilgang nye andele, bolig nr. 264			12.200	0
Tilgang forhøjet indskud , bolig nr. 400			680	0
Tilgang forhøjet indskud, bolig nr. 451			680	0
Tilgang nye andele, bolig nr. 473			12.200	0
Saldo pr. 31. december			**7.555.060**	**7.517.100**

Noter til balance pr. 31. december 2015

		2015 kr.	2014 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Saldo pr. 1. januar		435.488.391	432.488.391
Årets op- eller nedskrivning		2.884.960	3.000.000
Saldo pr. 31. december		**438.373.351**	**435.488.391**
Overført resultat m.v.			
Saldo pr. 1. januar		- 24.517.615	- 27.876.813
Tillægsværdi ny andel, bolig 86	641.300		0
Saldo indvendig vedligeholdelse, bolig 86	50.814		0
Vurderingsgebyr bolig 86	-1.175	690.939	0
Tillægsværdi ny andel, bolig 95		0	832.548
Tillægsværdi ny andel, bolig 264	590.800		0
Saldo indvendig vedligeholdelse, bolig 264	40.041		0
Vurderingsgebyr bolig 264	-1.175	629.666	0
Tillægsværdi udvidelse, bolig 400		36.720	0
Tillægsværdi udvidelse, bolig 451		36.720	0
Tillægsværdi ny andel, bolig 473	604.750		0
Saldo indvendig vedligeholdelse, bolig 473	19.926		0
Vurderingsgebyr bolig 473	-3.525	621.151	0
Kvistaltan		0	61.413
Korrektion 2013 vedr. tagudvidelser		0	55.038
Grøntsagsordning 2012 og 2013		0	- 4.462
Overtført til ejendommens værdikonto vedr. altaner tidl år		1.566.690	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom		- 16.952.335	9.763.113
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering		8.124.849	- 7.348.452
Saldo pr. 31. december		- **29.763.215**	- **24.517.615**
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.			
Saldo pr. 1. januar		39.482.456	49.245.569
Overført fra overført resultat m.v.		16.952.335	-9.763.113
Saldo pr. 31. december		**56.434.791**	**39.482.456**
Egenkapital i alt		**472.599.987**	**457.970.332**

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Note 23. Prioritetsgæld		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 26-27.		
Note 24. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	3.778.590	3.989.368
Fjernvarmeomkostning	3.252.916	3.383.567
Varmeregnskab i alt	**-525.674**	**-605.801**
Note 25. Grøntsagsordning		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-3.262	0
Overskud 2012	0	-4.970
Underskud 2013	0	508
Underskud 2014	0	1.200
Overskud 2015	-2.250	0
Samlet overskud	**-5.512**	**-3.262**
Note 26. Altankasser		
Indtægter	-64.070	0
Udgifter	94.514	0
Mellemværende vedørende altankasser	**30.444**	**0**
Note 27. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	1.665.655	1.574.660
Hensat i året	188.140	191.848
	1.853.795	1.766.508
Anvendt	-107.822	-65.281
Overført til egenkapital	-110.781	-35.572
Saldo pr. 31. december	**1.635.192**	**1.665.655**

Noter til balance pr. 31. december 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Note 28. Øvrig gæld		
Revision og optryk	84.125	84.125
Hofor, gas	3.638	4.019
Hofor, vand	16.112	788
Dong Energy, el	0	68.201
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab	335.693	0
Bestyrelseshonorar 3. og 4. kvt.	72.500	36.250
Delux Service, december	69.719	66.906
Abildhauge A/S	3.338	0
Mejlshede Låse- og sikringscenter A/S	6.600	8.600
KRS Ejendomsservice	13.440	13.125
Sikova Ejendomsservice ApS	10.737	0
Miele A/S	0	5.378
Det' Blikkenslageren ApS (kreditnota)	-937	0
Pensionsbidrag december	11.905	0
Aarstiderne	950	760
Varmekonsulenterne	0	5.800
FMT snedrydning	0	15.144
Viltoft	0	173.757
Vidar Illum Ejendoms- og Ingeniørfirma	5.700	0
Bacher	3.728	0
Curacon	1.997.736	0
LT Totalentreprise	2.156	0
For meget betalt boligafgift	717.980	0
For meget indbetalt vedrørende altaner	35	0
Refusion til kontantbetalere altaner	508.177	0
Skyldig prioritetsrenter	12.286	12.813
Skyldig A-skat m.v.	45.798	54.703
Skyldig moms 4 kvt.	21.660	0
Skyldig feriepengeforpligtelse	161.600	158.200
	4.104.676	**708.569**

Noter til balance pr. 31. december 2015

Note 29. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 199.597.835 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 23.

Foreningen har pr. 31. december 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 30. 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 lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500.000 og kr. 4.500.000.

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

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra 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 178 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 57 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Foreningen har på ekstraordinær generalforsamling den 30. marts 2016 besluttet at gennemføre udbedring af alle konstaterede fejl og mangler på tag og brandkamme. Den samlede udgift er indregnet i budgettet for 2016. Det kan oplyses, at foreningen har indledt voldgiftssag mod tidligere entreprenør og rådgivere. Der er i budgettet for 2016 indregmet omkostninger til voldgiftssagen. Såfremt foreningen får helt eller delvist medhold i voldgiftssagen, vil dette betyde en indtægt for foreningen.

Prioritetsgæld pr. 31. december 2015

	Kurs	Restløbe-tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi	Restgæld sidste år	Næste års afdrag
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.	100	22	54.097	132.452	3.523.540	3.523.540	3.523.540	3.655.992	134.450
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 3.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,00% p.a.	100	24	96.517	102.986	3.152.623	3.152.623	3.152.623	3.255.609	106.110
Realkredit Danmark, kontantlån (nye kviste) opr. kr. 25.000.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,1416 pct. p.a.	95,41	29 år 9 mdr	223.756	127.471	24.872.529	27.009.836	25.770.084	0	514.425
Transport			**374.370**	**362.909**	**31.548.692**	**33.685.999**	**32.446.247**	**6.911.601**	**754.985**

	Kurs	Restløbe-tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi	Restgæld sidste år	Næste års afdrag
Transport			**374.370**	**362.909**	**31.548.692**	**33.685.999**	**32.446.247**	**6.911.601**	**754.985**
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.	95,41	8 år 11 mdr	252.714	188.511	8.238.736	8.368.886	7.984.755	8.427.247	193.506
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.	95,41	27 år 9 mdr	535.332	397.810	16.666.190	17.179.339	16.390.807	17.064.000	406.682
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.	95,41	29	489.444	343.074	15.291.926	15.763.404	15.039.864	15.635.000	350.695
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.	95,41	29	4.229.198	2.980.486	132.604.514	136.505.944	130.240.321	135.585.000	3.046.355
I alt			**5.881.058**	**4.272.790**	**204.350.058**	**211.503.572**	**202.101.994**	**183.622.848**	**4.752.223**

Udviklingen i den samlede prioritetsgæld kan specificeres således:

		kr.
Restgæld pr. 31. december 2014		183.622.848
Afdrag	-	4.272.790
Nyt lån		25.000.000
		204.350.058

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 31. 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	**Antal**	**Areal (kvm)**
Andelsboliger	406	37.775
Boliglejemål	57	4.220
Erhvervslejemål	2	253
4 foreningslokaler		350
	465	**42.598**

Beregnede nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2015 kr./kvm. total	**2014 kr./kvm. total**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. (inkl. forbedringer)	15.138	14.979

	2015 kr./kvm. andele	**2014 kr./kvm. andele**
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. (inkl. forbedringer)	17.072	16.974
Foreslået andelsværdi	11.000	11.000
Reserver uden for andelsværdi	1.494	1.050
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.578	4.924
	17.072	16.974

Øvrige noter pr. 31. december 2015

	2015 kr./kvm.	2014 kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	562	563
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	608	593
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	762	750

	2015 i pct.	2014 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	37	29
Øvrige omkostninger	33	32
Finansielle poster netto	18	25
Afdrag	12	14
Udgifter m.v.	**100**	**100**
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	**55**	**87**

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 32. 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 2015		472.599.987
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-56.434.791
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		416.165.196
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	204.350.058	
Prioritetsgæld, kursværdi	-202.101.994	2.248.064
		418.413.260
Værdi af kontantbetalte altaner		-2.884.960
Samlede andelsværdier		**415.528.300**
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	415.528.300 / 7.555.060	**55,00**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2015)		**55,00**

Specifikation af andelsværdier samt kontantbetalte altaner fremgår af side 31 og 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.

Der er i 2015 af 30 andelshavere indbetalt i alt kr. 2.884.960 vedr. etablering af nye altaner. Ved et eventuelt salg af andelene vil andelshaverne blive godskrevet udgiften til altanerne som individuel forbedring. Altanerne afskrives over 30 år. Værdien af de individuelle altaner er tillagt den regnskabsmæssige formue pr. 31. december 2015. Beløbet vedr. de individuelle altaner, med fradrag af afskrivninger, vil som konsekvens heraf blive fratrukket ved opgørelse af foreningens andelsværdier. Altanerne afskrives i beregningen fra og med 2016.

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 - 99 stk.	12.200	1.207.800	671.000	66.429.000
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 - 20 stk.	25.920	518.400	1.425.600	28.512.000
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 41 (ny) - 133 m2 - 1 stk.	26.600	26.600	1.463.000	1.463.000
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 - 6 stk.	34.000	204.000	1.870.000	11.220.000
Type 42 (ny) - 173,4 m2 - 1 stk.	34.680	34.680	1.907.400	1.907.400
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
		7.555.060		**415.528.300**

Liste over kontantbetalere vedrørende altaner

Bolig nr.	Endelig altanpris
15	92.472,63
29	92.472,63
36	184.945,26
56	92.472,63
68	92.472,63
99	92.472,63
195	92.472,63
208	92.472,63
213	92.472,63
259	92.472,63
267	92.472,63
278	92.472,63
323	92.472,63
337	92.472,63
356	92.472,63
376	92.472,63
389	92.472,63
401	92.472,63
411	92.472,63
428	92.472,63
467	92.472,63
471	92.472,63
487	92.472,63
489	101.627,04
497	92.472,63
499	92.472,63
501	92.472,63
506	92.472,63
507	92.472,63
522	92.472,63
	101.627,04
	2.884.960,35

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 33. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 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 2015	BBR-areal m²
B1	Andelsboliger	403	37772
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	57	4220
B4	Erhvervslejemål	2	253
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	358
B6	I alt	462	42603

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	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 lån i Grundejernes Investeringsfond, oprindeligt kr. 3.500.000 og kr. 4.500.000.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 31. december 2015 kr	Ejendomsværdi (F2) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	644.884.707	15.137

	Forklaring på udregning	Andre reserver 31. december 2015	Andre reserver (F3) m^2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	56.434.791	1.325

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	9%

	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

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

					kr. pr. m^2
H1	Boligafgift	1.771.483	* 12 /	37.772	563
H2	Erhvervslejeindtægter	22.194	* 12 /	37.772	7
H3	Boligindtægter	222.129	* 12 /	37.772	71

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013	**2014**	**2015**
		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	-73	-195	215

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	11.001
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.561
K3	Teknisk andelsværdi	15.562

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m^2 ultimo året i alt (B6)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m^2	kr. pr. m^2	kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	34	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	208	230	290
M3	Vedligeholdelse i alt	245	264	316

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	67%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m^2	kr. pr. m^2	kr. pr. m^2
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	127	137	113

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2015

		31/12 2015 kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	4.900	
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	61.000	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	62.800	
Beboerkonto, fraflyttere	17.700	
Altankasser	30.400	
Andre tilgodehavender	725.300	
Forudbetalte omkostninger	86.000	
Likvide beholdninger	40.823.600	41.811.700
Diverse gældsposter:		
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)	82.000	
Nøgledeposita	72.400	
Varmeregnskab	525.700	
Grøntsagsordning	5.500	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.635.200	
Forudbetalt løbende boligafgift	58.000	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	48.400	
Beboerkonto, tilflyttere	2.251.800	
Beboerkonto, fraflyttere	325.400	
Øvrig gæld	4.104.700	9.109.100
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		**32.702.600**

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2015

		31/12 2015 kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015		11.133.600
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	3.852.100	
Reduktion af gældsbreve (bad)	89.800	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	7.000	
Optagelse af lån	25.000.000	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	2.053.200	31.002.100
		42.135.700
Formueafgang i årets løb:		
Fald i kassekreditmaksimum		7.000.000
Tilgang på ejendommens værdikonto		2.433.100
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		**32.702.600**

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer (inkl. 5% stigning pr. 1/5-16)	21.974.000	21.227.425	21.154.000
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.264.000	1.143.351	1.300.000
Regulering boligafgift - altaner	0	-717.980	0
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	46.000	45.900	45.000
Kælderleje - medlemmer	8.000	8.424	3.000
Ikke udlejede kælderrum	0	-4.823	0
Tab andelshavere	0	-5.302	0
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.570.000	2.567.376	2.544.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	87.000	91.512	75.000
Tomgangsleje, beboelseslejemål	0	-7.568	0
Netværksbetaling, lejere	17.000	17.875	17.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	270.000	266.846	235.000
Vaskeriregnskab (indtægter kr. 540.000 - udgifter kr. 280.000 - el kr. 150.000)	110.000	145.060	90.000
Forligsbeløb voldgiftssag	0	14.626.555	0
Indtægt renholdelse af gårde	346.000	188.510	195.000
Del af Copydan 2013 refunderet fra Parknet	0	34.750	0
Påkravsgebyr	5.000	5.361	5.000
Ventelistegebyr	190.000	106.496	0
Vurderingsgebyr	35.000	36.000	50.000
Andre indtægter	2.000	4.525	2.000
	26.924.000	**39.780.293**	**25.715.000**
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	3.161.000	3.107.566	3.108.000
Opkrævet refusion skorstensfejning fra boliger	-4.000	-4.385	-4.000
Forsikringer	828.000	789.417	793.000
Vandafgift	1.500.000	1.450.173	1.500.000
Elforbrug fællesarealer	350.000	287.853	450.000
Gårdmand	1.030.000	1.002.075	1.100.000
Trappevask og kontorrengøring	740.000	715.875	720.000
Vinduespolering	40.000	28.969	40.000
Hovedrengøring	180.000	173.206	180.000
Sociale ydelser	25.000	20.784	25.000
Snerydning	60.000	20.113	60.000
Graffitiafrensning, abonnement	160.000	160.336	160.000
Refunderet grafittihærværk	0	-14.688	0
Anden renholdelse (rengøringsartikler, arbejdstøj, støvs	40.000	31.681	60.000
Vedligeholdelse, løbende	1.200.000	889.552	1.700.000
Tilsyn/rådgivning	60.000	49.734	60.000
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	160.000	133.614	160.000
Vedligeholdelse af egne gårde	40.000	25.015	40.000
Levering af juletræer	41.000	40.000	39.000
Gårdgruppen	30.000	32.550	30.000
Transport	**9.641.000**	**8.939.440**	**10.221.000**

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
Transport	**9.641.000**	**8.939.440**	**10.221.000**
Gårdlauget Rantzausgård	228.000	228.292	225.000
Gårdlauget Brorson	200.000	185.348	186.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	93.675.000	12.374.955	40.430.000
Omkostning ved voldgiftssag	1.000.000	1.166.425	1.000.000
Administrationshonorar	1.110.000	1.097.991	1.111.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	72.000	70.125	72.000
Varmeregnskabshonorar	32.000	31.298	32.000
Gebyrer m.v.	46.000	41.451	46.000
Andre administrationsudgifter	5.000	75	5.000
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000
Bestyrelseshonorar	145.000	144.075	145.000
Bestyrelseshonorar, uforudseelige projekter	50.000	0	0
Sekretariatsleder	600.000	529.402	600.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	3.700	0
Vurderingshonorar, overdragelser	2.000	1.175	10.000
Valuarvurdering	88.000	0	0
Kopiering og kontorartikler	40.000	35.033	45.000
Blomster og gaver	10.000	1.918	10.000
Møder og generalforsamling	80.000	79.152	55.000
Telefon	30.000	24.251	35.000
ABF kontingent	13.000	13.263	13.000
Tilskud til kurser og fester	10.000	7.072	20.000
Kulturudvalget	40.000	0	40.000
Kørselsgodtgørelse	1.000	1.771	1.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	30.000	27.670	40.000
Annonceudgifter	0	3.744	0
Andre foreningsudgifter	20.000	17.350	10.000
Internet udgifter	10.000	8.977	10.000
Andre abonnementer	20.000	18.933	20.000
Andre udgifter	20.000	6.185	20.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	186.000	188.140	191.000
OMKOSTNINGER I ALT	**107.504.000**	**25.343.211**	**54.689.000**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**-80.580.000**	**14.437.082**	**-28.974.000**

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	0	10.473	125.000
Renteindtægter gældsbreve	20.000	23.630	25.000
Prioritetsrenter og bidrag	-5.618.000	-4.868.729	-4.869.000
Prioritetsrenter og bidrag altanlån	-767.000	-788.046	-791.000
Prioritetsrenter og bidrag, nyt taglån for 1/10 - 31/12-16	-431.000	0	0
Prioritetsrenter og bidrag nye kviste	0	-223.756	-618.000
Omkostninger vedr. nye kviste	0	-413.920	0
Omkostninger ved omprioritering	0	-43.750	0
Renter bank	0	-7	0
Andre renter	0	-8.128	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	**6.796.000**	**6.312.233**	**6.128.000**
ÅRETS RESULTAT	**-87.376.000**	**8.124.849**	**-35.102.000**
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	-87.376.000	8.124.849	-35.102.000
DISPONERET I ALT	**-87.376.000**	**8.124.849**	**-35.102.000**
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-87.376.000	8.124.849	-35.102.000
Betalte prioritetsafdrag	-4.152.000	-3.558.998	-3.561.000
Betalte prioritetsafdrag altanlån	-600.000	-586.321	-584.000
Betalte prioritetsafdrag kvistlån	0	-127.471	-347.000
Betalte prioritetsafdrag nyt taglån for 1/10 - 31/12-16	-300.000	0	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	93.675.000	12.374.955	40.430.000
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab	0	43.750	0
Omkostninger vedr. nye kviste	0	413.920	0
Omkostninger ved voldgiftssag	1.000.000	1.166.425	1.000.000
Forligsbeløb voldgiftssag	0	-14.626.555	0
Resultat af ordinær drift	**2.247.000**	**3.224.554**	**1.836.000**
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-93.675.000	-12.374.955	-40.430.000
Omkostning vedrørende omprioritering og kurstab	0	-43.750	0
Omkostninger vedr. nye kviste	0	-413.920	0
Omkostninger ved voldgiftssag	-1.000.000	-1.166.425	-1.000.000
Forligsbeløb voldgiftssag	0	14.626.555	0
Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser	**-92.428.000**	**3.852.059**	**-39.594.000**

Budget for året 2016 med sammenligningstal

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Rest nye kviste samt udbedring af mangler ved tag	93.625.000
Inventar til kulturlejlighed	50.000
	93.675.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2016

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016	32.702.600
Årets budgetterede resultat 2016 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-92.428.000
Kassekreditmaksimum	7.000.000
Provenu ved salg af hidtidig lejebolig 531	680.000
Nyt lån	54.700.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2016	**2.654.600**

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2016 er indeholdt kassekredittens maksimum kr. 7.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.