



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen

Carla

Årsrapport 2007

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den /

dirigent

Administrator

Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2007	3
Balance pr. 31. december 2007	4-5
Noter	6-10

BESTYRELSENS UNDERSKRIFTER

1.

Andelsboligforeningens bestyrelse indstiller årsrapporten for 2007 til generalforsamlingens godkendelse.

Oluf Peltø

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2007, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Boligforeningens ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. marts 2008

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Erik B. Christensen
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2007

	Note	2007 kr.	Budget 2007 kr.	2006 kr.
Indtægter				
Boligafgifter		1.253.880	1.253.844	1.242.432
Boligleje		42.317	43.000	41.082
Erhvervsleje		24.000	0	6.000
Kompensation stuelejlighed		<u>-12.000</u>	<u>-12.000</u>	<u>0</u>
		1.308.197	1.284.844	1.289.514
Vaskeri		8.706	15.000	11.025
Tilskud, privat boligfornyelse		54.701	60.000	63.285
Ventelistegebyr		4.400	3.000	3.000
Arbejdsweekend		2.500	1.000	1.500
Renteindtægter	1	<u>54.535</u>	<u>10.000</u>	<u>51.846</u>
Indtægter i alt		<u>1.433.039</u>	<u>1.373.844</u>	<u>1.420.170</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger	2	323.581	307.167	295.293
Reparation og vedligeholdelse	3	1.350.082	270.033	1.997.414
Administrationsomkostninger	4	101.891	76.644	73.309
Renter af prioritetslån	5	552.751	540.000	474.027
Afdrag på prioritetsgæld		<u>167.717</u>	<u>180.000</u>	<u>197.846</u>
		2.496.022	1.373.844	3.037.889
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>2.496.022</u>	<u>1.373.844</u>	<u>3.037.889</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.062.983</u>	<u>0</u>	<u>-1.617.719</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

4.

	Note	2007 kr.	2006 kr.
AKTIVER			
Ejendommen	6	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Tilgodehavender		7.350	15.898
Likvide midler	7	<u>1.426.806</u>	<u>2.354.988</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.434.156</u>	<u>2.370.886</u>
AKTIVER I ALT		<u>41.434.156</u>	<u>42.370.886</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

5.

	Note	2007 kr.	2006 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		580.000	580.000
Opsparet overskud	8	<u>29.805.493</u>	<u>30.700.759</u>
		<u>30.385.493</u>	<u>31.280.759</u>
Hensættelser			
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	9	<u>700.000</u>	<u>600.000</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	10.213.702	10.381.419
Indvendig vedligeholdelse	10	34.015	30.833
Deposita, lejere		<u>12.386</u>	<u>3.386</u>
		<u>10.260.103</u>	<u>10.415.638</u>
Kortfristet gæld			
Kreditorer	11	49.228	45.085
Varmeregnskab	12	17.308	13.290
Antenneregnskab	13	2.276	1.584
ADSL regnskab	14	<u>19.748</u>	<u>14.530</u>
		<u>88.560</u>	<u>74.489</u>
GÆLD I ALT		<u>10.348.663</u>	<u>10.490.127</u>
PASSIVER I ALT		<u>41.434.156</u>	<u>42.370.886</u>
Eventualforpligtelser	15		

NOTER 2007

Budget 2007 kr.		2007 kr.	2006 kr.
Note 1. Renteindtægter			
<u>10.000</u>	Banker	<u>54.535</u>	<u>51.846</u>
<u>10.000</u>		<u>54.535</u>	<u>51.846</u>
Note 2. Ejendomsomkostninger			
59.962	Ejendomsskat	59.962	57.270
40.555	Renovation	41.249	43.339
85.000	Vand og kloak	83.223	67.268
17.200	Forsikring	17.163	16.581
30.000	Elektricitet	44.180	40.757
4.450	Abonnementer	4.527	4.427
23.000	Gårdlaug	23.028	22.720
38.000	Trappevask, vicevært	34.840	33.990
3.000	Rengøringsartikler m.m.	4.612	3.448
<u>6.000</u>	Varme, kælderlokaler	<u>10.797</u>	<u>5.493</u>
<u>307.167</u>		<u>323.581</u>	<u>295.293</u>
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
-	VVS/blikkenslager	56.228	5.121
-	Maler	30.435	140.061
-	Elektriker	19.825	12.964
-	Murer	49.375	0
-	Snedker/tømrer	0	802
-	Låsesmed	896	1.439
-	Vaskeri	3.228	2.017
-	Gårdanlæg	1.513	3.809
-	ADSL	0	14.000
-	Altan, adm., forsikring m.m.	25.000	94.225
-	Altan, håndværkere	964.766	1.420.044
-	Altan tekniker	95.634	0
-	Flytning radiatorer	<u>0</u>	<u>199.750</u>
166.851		1.246.900	1.894.232
<u>3.182</u>	Indvendig vedligeholdelse	<u>3.182</u>	<u>3.182</u>
<u>170.033</u>		<u>1.250.082</u>	<u>1.897.414</u>
<u>100.000</u>	Hensat til vedligeholdelse	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<u>270.033</u>		<u>1.350.082</u>	<u>1.997.414</u>

NOTER 2007

Budget 2007 kr.	Note 4. Administrationsomkostninger	2007 kr.	2006 kr.
45.444	Administrationshonorarer	45.444	44.124
12.900	Revisorhonorar	12.875	12.500
0	Valuar	12.500	0
4.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	2.846	2.867
10.300	Varmeregnskab	10.177	9.796
4.000	Mødeudgifter m.m.	2.024	3.522
0	Telefon og mødegodtgørelse	14.000	0
0	Diverse	2.025	500
<u>76.644</u>		<u>101.891</u>	<u>73.309</u>

Note 5. Prioritetsgæld

	Rest løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-07	Kurs- værdi 31/12-07
Nykredit, 6,3672% Ydelsesbidrag	21	2.606.800	103	152.946 -57.799	50.208	2.247.635	2.316.632
Nykredit, 6,9056% Ydelsesbidrag	22	153.200	107	9.999 -4.097	2.596	136.498	147.362
Nykredit, 5,3164%	28½	8.000.000	98,00	<u>451.702</u>	<u>114.913</u>	<u>7.829.569</u>	<u>7.672.213</u>
				<u>552.751</u>	<u>167.717</u>	<u>10.213.702</u>	<u>10.136.207</u>

Udover ovennævnte lån er der tinglyst følgende indeksslån med fuld ydelsesstøtte:

Nykredit	41	424.300		388.545	410.826
Nykredit	42	604.700		<u>564.613</u>	<u>738.026</u>
				<u>953.158</u>	<u>1.148.852</u>

Indeksslån med fuld ydelsesstøtte indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue.

Note 6. Ejendommen matr.nr. Udenbys Klædebo 3308

Bogført værdi pr. 1/1	<u>40.000.000</u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2007	<u>40.700.000</u>

NOTER 2007

Note 7. Likvide midler

Kassebeholdning	4.542
Nordea, konto 7555-756-822	980.177
BG Bank, konto 750-0289	408
Alm. Brand Bank, konto 5280250	<u>441.679</u>
	<u>1.426.806</u>

Note 8. Overført resultat

Saldo pr. 1/1 2007	30.700.759
Årets resultat	-1.062.983
Opskrivning af ejendom	0
Afdrag på prioritetsgæld	<u>167.717</u>
	<u>29.805.493</u>

Note 9. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse

Saldo pr. 1/1-2007	600.000
Hensat 2007	<u>100.000</u>
Saldo pr. 31/12-2007	<u>700.000</u>

Note 10. Indvendig vedligeholdelse

Saldo pr. 1/1-2007	30.833
Hensat	3.182
Anvendt	<u>0</u>
Saldo pr. 31/12-2007	<u>34.015</u>

Note 11. Kreditorer

Revisorerne R60	12.875
Maler	17.707
El, afsat	5.000
Indbetalt salgssum	10.479
Rengøring	<u>3.167</u>
	<u>49.228</u>

Note 12. Varmeregnskab 2007/07

Indbetalt áconto	148.715
Afholdte udgifter	<u>131.407</u>
	<u>17.308</u>

Note 13. Antenneregnskab

Indbetalt áconto	4.864
Afholdte udgifter	<u>2.588</u>
	<u>2.276</u>

Note 14. ADSL regnskab

Indbetalt áconto	30.100
Afholdte udgifter	<u>10.352</u>
	<u>19.748</u>

Note 15. Eventualforpligtelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Administrator oplyser, at ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 er i behold på administrators kontor.

Afgivne garantier

Andelsboligforeningen har stillet garanti for andelshavere, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Eventualforpligtelser

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andel efter 1993.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller en af følgende beregninger:

Opgørelse af foreningens formue i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c:

Egenkapital			30.385.493
- andelsindskud			-580.000
Prioritetsgæld, bogført	10.213.702		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>10.136.207</u>		<u>77.495</u>

Reguleret egenkapital 29.882.988

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 29.882.988 / 1.874 15.946,10 pr. m²

Andelsværdi

Type 55 m ² kr.	877.036	med tillæg af indskud	20.000	897.036
Type 86 m ² kr.	1.371.365	med tillæg af indskud	20.000	1.391.365
Type 110 m ² kr.	1.754.071	med tillæg af indskud	40.000	1.794.071
Type 141 m ² kr.	2.248.400	med tillæg af indskud	40.000	2.288.400

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b:

Valuarvurdering pr. 8. marts 2007	40.700.000
Ejendommens bogførte værdi	<u>40.000.000</u>

	700.000
Prioritetsgæld, bogført	10.213.702
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>10.136.207</u>
	77.495

Egenkapital	30.385.493
- andelsindskud	<u>-580.000</u>

Reguleret egenkapital 30.582.988

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 30.582.988 / 1.874 16.319,63 pr. m²

Andelsværdi

Type 55 m ² kr.	897.580	med tillæg af indskud	20.000	917.580
Type 86 m ² kr.	1.403.488	med tillæg af indskud	20.000	1.423.488
Type 110 m ² kr.	1.795.159	med tillæg af indskud	40.000	1.835.159
Type 141 m ² kr.	2.301.068	med tillæg af indskud	40.000	2.341.068

Andelsværdi ekskl. indskud pr. 31. december 2006 16.254,83 pr. m²
 Vedtaget på generalforsamlingen den 2. maj 2007