



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 2008

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den / 2009

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 2008	3
Balance pr. 31. december 2008	4-5
Noter	6-10

BESTYRELSENS UNDERSKRIFTER

1.

Andelsboligforeningens bestyrelse indstiller årsrapporten for 2008 til generalforsamlingens godkendelse.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2008, 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 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. marts 2009


Erik B. Christensen
Statsautoriseret revisor

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB


Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008

	Note	2008 kr.	Budget 2008 kr.	2007 kr.
Indtægter				
Boligafgifter		1.267.460	1.267.494	1.253.880
Boligleje		46.020	46.020	42.317
Erhvervsleje		40.126	42.000	24.000
Kompensation stuelejlighed		<u>-24.000</u>	<u>-24.000</u>	<u>-12.000</u>
		1.329.606	1.331.514	1.308.197
Vaskeri		17.164	15.000	8.706
Tilskud, privat boligfornyelse		46.114	50.000	54.701
Ventelistegebyr		1.600	2.000	4.400
Arbejdsweekend		1.500	1.000	2.500
Renteindtægter	1	<u>49.136</u>	<u>10.000</u>	<u>54.535</u>
Indtægter i alt		<u>1.445.120</u>	<u>1.409.514</u>	<u>1.433.039</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger	2	321.935	325.856	323.581
Reparation og vedligeholdelse	3	884.881	278.746	1.350.082
Administrationsomkostninger	4	94.114	84.912	101.891
Renter af prioritetslån	5	545.281	543.000	552.751
Afdrag på prioritetsgæld		<u>177.409</u>	<u>177.000</u>	<u>167.717</u>
		2.023.620	1.409.514	2.496.022
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>2.023.620</u>	<u>1.409.514</u>	<u>2.496.022</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-578.500</u>	<u>0</u>	<u>-1.062.983</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

4.

	Note	2008 kr.	2007 kr.
AKTIVER			
Ejendommen	6	<u>36.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>36.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Tilgodehavender		28.956	7.350
Likvide midler	7	<u>896.541</u>	<u>1.426.806</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>925.497</u>	<u>1.434.156</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.925.497</u>	<u>41.434.156</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

	Note	2008 kr.	2007 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		580.000	580.000
Opsparet overskud	8	<u>26.204.402</u>	<u>29.805.493</u>
		<u>26.784.402</u>	<u>30.385.493</u>
Hensættelser			
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	9	<u>0</u>	<u>700.000</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	10.036.294	10.213.702
Indvendig vedligeholdelse	10	37.283	34.015
Deposita, lejere		<u>15.386</u>	<u>12.386</u>
		<u>10.088.963</u>	<u>10.260.103</u>
Kortfristet gæld			
Kreditorer	11	20.675	49.228
Varmeregnskab	12	1.698	17.308
Antenneregnskab	13	3.507	2.276
ADSL regnskab	14	<u>26.252</u>	<u>19.748</u>
		<u>52.132</u>	<u>88.560</u>
GÆLD I ALT		<u>10.141.095</u>	<u>10.348.663</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.925.497</u>	<u>41.434.156</u>
Eventualforpligtelser	15		

NOTER 2008

Budget 2008 kr.		2008 kr.	2007 kr.
Note 1. Renteindtægter			
<u>10.000</u>	Banker	<u>49.136</u>	<u>54.535</u>
Note 2. Ejendomsomkostninger			
62.900	Ejendomsskat	62.900	59.962
38.856	Renovation	38.856	41.249
90.000	Vand og kloak	78.413	83.223
18.300	Forsikring	18.261	17.163
35.000	Elektricitet	58.318	44.180
4.800	Abonnementer	4.762	4.527
23.000	Gårdlaug	23.008	23.028
40.000	Trappevask, vicevært	31.640	34.840
3.000	Rengøringsartikler m.m.	162	4.612
<u>10.000</u>	Varme, kælderlokaler	<u>5.615</u>	<u>10.797</u>
<u>325.856</u>		<u>321.935</u>	<u>323.581</u>
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
-	Glarmester	644	0
-	VVS/blikkenslager	77.336	56.228
-	Maler	3.145	30.435
-	Elektriker	7.158	19.825
-	Murer	7.232	49.375
-	Snedker/tømrer	2.112	0
-	Låsesmed	447	896
-	Vaskeri	5.628	3.228
-	Gårdanlæg	4.747	1.513
-	ADSL	166.897	0
-	Altan, adm., forsikring m.m.	8.609	25.000
-	Altan, håndværkere	444.219	964.766
-	Altan tekniker	1.781	95.634
-	Ventilation/emhætter	49.970	0
-	Væggelus	<u>1.688</u>	<u>0</u>
175.478		781.613	1.246.900
<u>3.268</u>	Indvendig vedligeholdelse	<u>3.268</u>	<u>3.182</u>
<u>178.746</u>		<u>784.881</u>	<u>1.250.082</u>
<u>100.000</u>	Hensat til vedligeholdelse	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<u>278.746</u>		<u>884.881</u>	<u>1.350.082</u>

NOTER 2008

Budget 2008 kr.	Note 4. Administrationsomkostninger	2008 kr.	2007 kr.
46.812	Administrationshonorarer	46.812	45.444
13.300	Revisorhonorar	13.300	12.875
0	Valuar	6.875	12.500
4.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	3.116	2.846
10.800	Varmeregnskab	10.157	10.177
4.000	Mødeudgifter m.m.	7.855	2.024
6.000	Telefon og mødegodtgørelse	6.010	14.000
<u>0</u>	Diverse	<u>0</u>	<u>2.025</u>
<u>84.912</u>		<u>94.125</u>	<u>101.891</u>

Note 5. Prioritetsgæld

	Rest løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-07	Kurs- værdi 31/12-07
Nykredit, 6,3672% Ydelsesbidrag	20	2.606.800	100	149.672 -55.258	53.484	2.194.153	2.259.017
Nykredit, 6,9056% Ydelsesbidrag	21	153.200	99,30	9.815 -3.948	2.780	133.718	142.986
Nykredit, 5,3164%	27½	8.000.000	96,90	<u>445.001</u>	<u>121.145</u>	<u>7.708.423</u>	<u>7.723.911</u>
				<u>545.282</u>	<u>177.409</u>	<u>10.036.294</u>	<u>10.125.914</u>

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

Nykredit	41	424.300				385.957	410.119
Nykredit	42	604.700				<u>561.308</u>	<u>733.339</u>
						<u>947.265</u>	<u>1.143.458</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	40.000.000
Nedskrivning til ejendomsværdi 2008	<u>4.000.000</u>
Ejendomsvurdering 2008	<u>36.000.000</u>
Valuarvurdering pr. 31. juni 2008	<u>45.200.000</u>

Note 7. Likvide midler

Kassebeholdning	5.421
Nordea, konto 7555-756-822	600.497
Alm. Brand Bank, konto 5280250	<u>290.623</u>
	<u>896.541</u>

Note 8. Overført resultat

Saldo pr. 1/1 2008	29.805.493
Årets resultat	-578.500
Nedskrivning af ejendom	-4.000.000
Afdrag på prioritetsgæld	177.409
Overført saldo fra hensættelse	<u>800.000</u>
	<u>26.204.402</u>

Note 9. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse

Saldo pr. 1/1-2008	700.000
Hensat 2008	<u>100.000</u>
Saldo pr. 31/12-2008	800.000
Overført til egenkapital	<u>800.000</u>
	<u>0</u>

Note 10. Indvendig vedligeholdelse

Saldo pr. 1/1-2008	34.015
Hensat	3.268
Anvendt	<u>0</u>
Saldo pr. 31/12-2008	<u>37.283</u>

Note 11. Kreditorer

Christensen Kjærulff, Statsaut. revisionsaktieselskab	13.300
El, afsat	5.000
Rengøring	<u>2.375</u>
	<u>20.675</u>

Note 12. Varmeregnskab 2008/09

Indbetalt áconto	141.655
Afholdte udgifter	<u>139.957</u>
	<u>1.698</u>

Note 13. Antenneregnskab

Indbetalt áconto	5.516
Afholdte udgifter	<u>2.009</u>
	<u>3.507</u>

Note 14. ADSL regnskab

Indbetalt áconto	34.958
Afholdte udgifter	<u>8.706</u>
	<u>26.252</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.

NOTER 2008

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			26.784.402
- andelsindskud			-580.000
Prioritetsgæld, bogført	10.036.294		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>10.125.914</u>		-89.620
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse			<u>-800.000</u>
Reguleret egenkapital			<u>25.314.782</u>

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 25.314.782 / 1.874 13.508,42 pr. m²

Andelsværdi

Type 55 m ² kr.	742.908	med tillæg af indskud	20.000	762.908
Type 86 m ² kr.	1.161.724	med tillæg af indskud	20.000	1.181.724
Type 110 m ² kr.	1.485.926	med tillæg af indskud	40.000	1.525.926
Type 141 m ² kr.	1.904.687	med tillæg af indskud	40.000	1.944.687

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

Valuarvurdering pr. 30. juni 2008			45.200.000
Ejendommens bogførte værdi			<u>36.000.000</u>
			9.200.000
Prioritetsgæld, bogført	10.036.294		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>10.125.914</u>		-89.620
Egenkapital			26.784.402
- andelsindskud			-580.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse			<u>-800.000</u>
Reguleret egenkapital			<u>34.514.782</u>

Andelsværdi ekskl. indskud kr. 34.515.282 / 1.874 18.417,70 pr. m²

Andelsværdi

Type 55 m ² kr.	1.012.973	med tillæg af indskud	20.000	1.032.973
Type 86 m ² kr.	1.583.922	med tillæg af indskud	20.000	1.583.922
Type 110 m ² kr.	2.025.947	med tillæg af indskud	40.000	2.065.947
Type 141 m ² kr.	2.596.895	med tillæg af indskud	40.000	2.636.895

Andelsværdi ekskl. indskud pr. 31. december 2007 16.254,83 pr. m²
Vedtaget på generalforsamlingen den 14. april 2008