



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 2009

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den / 2010

dirigent

Administrator
Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C



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

RGD Revisorgruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Bestyrelsens påtegning og godkendelse	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009	3
Balance pr. 31. december 2009	4-5
Noter	6-10

BESTYRELSENS PÅTEGNING OG GODKENDELSE

Efter gennemgang af efterfølgende årsrapport er det bestyrelsens opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling ved udgangen af regnskabsåret, og vi kan erklære, at alle os kendte forpligtigelser og kationer er medtaget i balancen.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til generalforsamlingens godkendelse.

Christ Røthe

Kåre K. Sø

Preben P.

[Signature]

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Vi har ikke foretaget revision af driftsbudgettet for 2009. I den opgjorte beregning af andelsværdien har vi ikke revideret den medtagne værdiansættelse af ejendommen. Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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


Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven.

København, den 8. marts 2010

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB


Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

	Note	2009 kr.	Budget 2009 kr.	2008 kr.
Indtægter				
Boligafgifter		1.280.144	1.280.120	1.267.460
Boligleje		46.452	46.452	46.020
Erhvervsleje		48.000	48.000	40.126
Kompensation stuejlighed		<u>-24.000</u>	<u>-24.000</u>	<u>-24.000</u>
		1.350.596	1.350.572	1.329.606
Vaskeri		8.884	15.000	17.164
Tilskud, privat boligfornyelse		37.530	43.000	46.114
Ventelistegebyr		500	2.000	1.600
Arbejdsweekend		1.500	1.000	1.500
Renteindtægter	1	8.824	10.000	49.136
ADSL, saldo		<u>26.252</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt		<u>1.434.086</u>	<u>1.421.572</u>	<u>1.445.120</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger	2	322.963	347.458	321.935
Reparation og vedligeholdelse	3	214.617	256.930	884.881
Administrationsomkostninger	4	89.786	89.184	94.114
Renter af prioritetslån	5	543.454	540.000	545.281
Afdrag på prioritetsgæld		<u>187.662</u>	<u>188.000</u>	<u>177.409</u>
		1.358.482	1.421.572	2.023.620
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>1.358.482</u>	<u>1.421.572</u>	<u>2.023.620</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>75.604</u>	<u>0</u>	<u>-578.500</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

	Note	2009 kr.	2008 kr.
AKTIVER			
Ejendommen	6	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Tilgodehavender		33.620	28.956
Likvide midler	7	930.927	896.541
Varmeregnskab	11	<u>12.741</u>	<u>-1.698</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>977.288</u>	<u>923.799</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.977.288</u>	<u>36.923.799</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

	Note	2009 kr.	2008 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		580.000	580.000
Opsparet overskud	8	<u>26.467.668</u>	<u>26.204.402</u>
		<u>27.047.668</u>	<u>26.784.402</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	9.848.633	10.036.294
Indvendig vedligeholdelse	9	40.723	37.283
Deposita, lejere		<u>15.386</u>	<u>15.386</u>
		<u>9.904.742</u>	<u>10.088.963</u>
Kortfristet gæld			
Kreditorer	10	23.550	20.675
Antenneregnskab	12	1.328	3.507
ADSL regnskab	13	<u>0</u>	<u>26.252</u>
		<u>24.878</u>	<u>50.434</u>
GÆLD I ALT		<u>9.929.620</u>	<u>10.139.397</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.977.288</u>	<u>36.923.799</u>
Eventualforpligtelser	15		

NOTER 2009

Budget 2009 kr.		2009 kr.	2008 kr.
Note 1. Renteindtægter			
<u>10.000</u>	Banker	<u>8.824</u>	<u>49.136</u>
Note 2. Ejendomsomkostninger			
65.858	Ejendomsskat	65.858	62.900
42.000	Renovation	38.620	38.856
85.000	Vand og kloak	88.601	78.413
18.800	Forsikring	18.807	18.261
40.000	Elektricitet	16.193	58.318
4.800	Abonnementer	4.907	4.762
23.000	Gårdlaug	22.948	23.008
57.000	Trappevask, vicevært	59.500	31.640
1.000	Rengøringsartikler m.m.	426	162
<u>10.000</u>	Varme, kælderlokaler	<u>7.103</u>	<u>5.615</u>
<u>347.458</u>		<u>322.963</u>	<u>321.935</u>
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
-	Glarmester	0	644
-	VVS/blikkenslager	61.608	77.336
-	Maler	10.529	3.145
-	Elektriker	18.208	7.158
-	Murer	0	7.232
-	Snedker/tømrer	53.023	2.112
-	Låsesmed	45.386	447
-	Vaskeri	3.975	5.628
-	Gårdanlæg	2.085	4.747
-	ADSL	0	166.897
-	Altan, adm., forsikring m.m.	16.363	8.609
-	Altan, håndværkere	0	444.219
-	Altan tekniker	0	1.781
-	Ventilation/emhætter	0	49.970
-	Væggelus	<u>0</u>	<u>1.688</u>
153.490		211.177	781.613
<u>3.440</u>	Indvendig vedligeholdelse	<u>3.440</u>	<u>3.268</u>
<u>156.930</u>		<u>214.617</u>	<u>784.881</u>
<u>100.000</u>	Hensat til vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>100.000</u>
<u>256.930</u>		<u>214.617</u>	<u>884.881</u>

NOTER 2009

Budget 2009 kr.	Note 4. Administrationsomkostninger	2009 kr.	2008 kr.
48.684	Administrationshonorarer	48.684	46.812
13.700	Revisorhonorar	13.700	13.300
0	Valuar	0	6.875
4.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	2.949	3.116
10.800	Varmeregnskab	10.665	10.157
6.000	Mødeudgifter m.m.	7.788	7.855
6.000	Telefon og mødegodtgørelse	6.000	6.010
0	Diverse	0	0
<u>89.184</u>		<u>89.786</u>	<u>94.125</u>

Note 5. Prioritetsgæld

	Rest løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-09	Kurs- værdi 31/12-09
Nykredit, 6,3672% Ydelsesbidrag	19	2.606.800	100	146.184 -52.246	56.969	2.137.184	2.197.867
Nykredit, 6,9056% Ydelsesbidrag	20	153.200	100	9.618 -3.772	2.977	130.741	140.418
Nykredit, 5,3164%	26½	8.000.000	100	443.670	127.716	7.580.708	7.831.975
				<u>543.454</u>	<u>187.662</u>	<u>9.848.633</u>	<u>10.170.260</u>

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

Nykredit	41	424.300				383.447	425.607
Nykredit	42	604.700				<u>558.637</u>	<u>767.385</u>
						<u>942.084</u>	<u>1.192.992</u>

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

Note 6. Ejendommen matr.nr. Udenbys Klædebo 3308

Ejendomsvurdering 2008	<u>36.000.000</u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2009	<u>41.800.000</u>

Note 7. Likvide midler

Kassebeholdning	1.540
Nordea, konto 7555-756-822	427.017
Alm. Brand Bank, konto 5280250	<u>502.370</u>
	<u>930.927</u>

Note 8. Overført resultat

Saldo pr. 1/1 2009	26.204.402
Årets resultat	75.604
Nedskrivning af ejendom	0
Afdrag på prioritetsgæld	<u>187.662</u>
	<u>26.467.668</u>

Note 9. Indvendig vedligeholdelse

Saldo pr. 1/1-2009	37.283
Hensat	3.440
Anvendt	<u>0</u>
Saldo pr. 31/12-2009	<u>40.723</u>

Note 10. Kreditorer

Christensen Kjærulff, Statsaut. revisionsaktieselskab	13.700
El, afsat	5.300
Indbetalt salgssum	2.400
Diverse	<u>2.150</u>
	<u>23.550</u>

NOTER 2009

Note 11. Varmeregnskab 2009/10

Afholdte udgifter	153.651
Indbetalt a'conto	<u>140.910</u>
	<u>12.741</u>

Note 12. Antenneregnskab

Indbetalt áconto	12.126
Afholdte udgifter	<u>10.798</u>
	<u>1.328</u>

Note 13. ADSL regnskab

Saldo primo	26.252
Indtægtsført 2009	<u>26.252</u>
	<u>0</u>

Note 14. 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 2009

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		27.047.668
- andelsindskud		-580.000
Prioritetsgæld, bogført	9.848.633	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>10.170.260</u>	-321.627
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		<u>-900.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>25.246.041</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 25.246.041 / 1.874		13.471,74 pr. m ²

Andelsværdi

Type 55 m ² kr. 740.946 med tillæg af indskud	20.000	760.946
Type 86 m ² kr. 1.158.570 med tillæg af indskud	20.000	1.178.570
Type 110 m ² kr. 1.481.891 med tillæg af indskud	40.000	1.521.891
Type 141 m ² kr. 1.899.515 med tillæg af indskud	40.000	1.939.515

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

Valuarvurdering 31/12 2009		41.800.000
Ejendommens bogførte værdi		<u>36.000.000</u>
		5.800.000
Prioritetsgæld, bogført	9.848.633	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>10.170.260</u>	-321.627
Egenkapital		27.047.668
- andelsindskud		-580.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		<u>-900.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>31.046.041</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 31.046.041 / 1.874		<u>16.566.72 pr. m²</u>

Andelsværdi

Type 55 m ² kr. 911.169 med tillæg af indskud	20.000	931.169
Type 86 m ² kr. 1.424.737 med tillæg af indskud	20.000	1.444.737
Type 110 m ² kr. 1.822.339 med tillæg af indskud	40.000	1.862.339
Type 141 m ² kr. 2.335.907 med tillæg af indskud	40.000	2.375.907

Andelsværdi ekskl. indskud pr. 31. december 2008 18.417,70 pr. m²
 Vedtaget på generalforsamlingen den 15. april 2009