

**Andelsboligforeningen  
Arkonagade 6 & 8**

**Årsrapport for 2010/2011**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 25. oktober 2011**



---

**Dirigent**

**København**  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K

Tel +45 70 15 78 11  
k +45 70 15 78 12

**Køge**  
Vordingborgvej 35  
4600 Køge

Tel +45 70 15 78 11  
Fax +45 56 63 13 99

**Farum**  
Farum Hovedgade 9  
3520 Farum

Tel +45 44 48 07 85  
Fax +45 44 48 03 63

**Århus**  
Olof Palmes Allé 25 A, 1.  
8200 Århus N

Tel +45 87 35 78 11  
Fax +45 87 35 78 12

Mail info@ap.dk  
www.ap.dk  
CVR.nr. 24 25 20 19

Interessentskab af statsautoriserede  
revisionsanpartsselskaber

*An independent member firm of*

**MOORE STEPHENS**  
INTERNATIONAL LIMITED

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2010 - 30. juni 2011	6
Balance pr. 30. juni 2011	7
Andelskroneberegning	9
Noter til årsrapporten	10

## Foreningsoplysninger

**Andelsboligforening:**

Arkonagade 6 & 8  
CVR-nr. 17 87 44 70

**Adresse:**

Arkonagade 6 - 8  
1726 København V

**Bestyrelse:**

Søren Jensen (Formand)  
Christian Jørgensen  
Martin Biil  
Marlene Elkjær Jendresen

**Administrator**

ADLEX Ejendomsadministration ApS  
Frederiksborggade 5A, 2.  
1360 København K  
Tlf.nr. 33 30 70 80

**Revisor**

AP | Statsautoriserede revisorer  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K  
Tlf.nr. 70 15 78 11

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/2011 for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 & 8**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

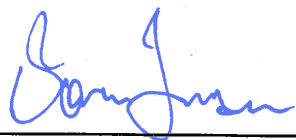
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

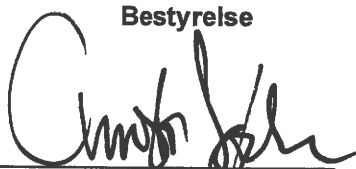
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. oktober 2011

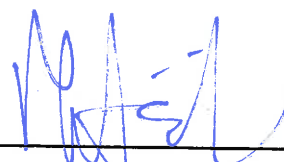
#### Bestyrelse



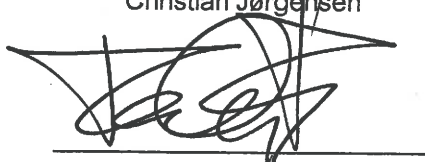
Søren Jensen



Christian Jørgensen

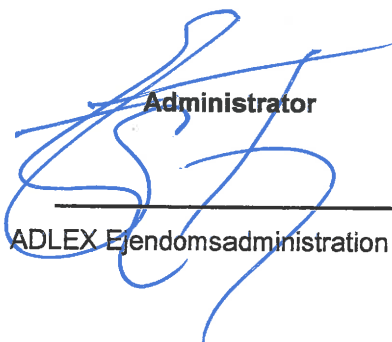


Martin Bil



Marlene Elkjær Jendresen

#### Administrator



ADLEX Ejendomsadministration ApS

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 & 8** for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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 revisionshandling 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 10. oktober 2011

AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Indtægter**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2011.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### **Omkostninger**

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. juni 2011.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1994.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1994, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Forbedringer 30 år eller 3,33%

Det bør bemærkes at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes af en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

#### **Passiver:**

##### **Egenkapital**

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

##### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 30. juni 2011, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi.

##### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 30.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 30, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

##### **Nøgletal:**

De i note 20 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.

**Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2010 - 30. juni 2011**

Note	<u>Indtægter</u>	Ikke revideret budget		
		<u>2010/2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
1	Boligafgifter	697.078	697.078	697.078
2	Lejeindtægter	2.500	2.400	2.400
3	Andre indtægter	0	1.000	1.618
		<u>699.578</u>	<u>700.478</u>	<u>701.096</u>
	<b><u>Omkostninger</u></b>			
	Ejendomsskatter	47.508	55.000	53.911
	Elforbrug	12.241	13.000	12.341
	Vandforbrug, 1.019 m <sup>3</sup>	48.524	43.000	41.030
	Renovation	36.774	33.000	31.492
4	Forsikringer og abonnementer	30.059	28.000	27.174
5	Anden renholdelse	1.199	10.000	9.913
	Gårdlaug	23.350	0	22.995
	Viceværtomkostninger incl. trappevask	30.981	39.000	37.273
6	Foreningsomkostninger	108.791	152.835	148.014
7	Vedligeholdelse	362.433	124.000	1.491.514
		<u>701.860</u>	<u>497.835</u>	<u>1.875.657</u>
	<b>Resultat før afskrivninger og renter</b>	-2.282	202.643	-1.174.561
8	Afskrivninger	0	0	0
	<b>Resultat før renter</b>	-2.282	202.643	-1.174.561
9	Renter, netto	-116.327	-91.163	-101.118
	<b>Resultat før skat</b>	-118.609	111.480	-1.275.679
	Skat af årets resultat	0	0	-14.692
	<b>Årets resultat</b>	<u>-118.609</u>	<u>111.480</u>	<u>-1.290.371</u>
	Betalte prioritetsafdrag	<u>178.128</u>	<u>178.127</u>	<u>152.176</u>

Balance pr. 30. juni 2011

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b>		
	Ejendommen matr. nr. 1341, Udenbys Vester Kvarter:		
10	Bogført værdi pr. 30. juni 2011	3.101.710	3.101.710
11	Forbedringer	<u>90.850</u>	<u>615.444</u>
	<b>Ejendommen i alt</b>	<u>3.192.560</u>	<u>3.717.154</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>3.192.560</u>	 <u>3.717.154</u>
	 <b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
12	Tilgodehavender	27.538	19.119
	Selskabsskat	14.000	0
17	Varmeregnskab	59.054	0
	Forudbetalte omkostninger	26.561	47.578
13	Likvide midler	<u>72.707</u>	<u>344.207</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>199.860</u>	<u>410.904</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <u>3.392.420</u>	 <u>4.128.058</u>

**Balance pr. 30. juni 2011**

<b>Note</b>	<b><u>Passiver</u></b>	<b><u>2010/2011</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
14	Andelskapital	<u>249.300</u>	<u>240.869</u>
15	Reserver	<u>856.375</u>	<u>983.415</u>
		<u>856.375</u>	<u>983.415</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.105.675</u>	<u>1.224.284</u>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
16	Prioritetsgæld	<u>2.256.578</u>	<u>2.434.706</u>
		<u>2.256.578</u>	<u>2.434.706</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
17	Varmeregnskab	0	25.703
18	Skyldige omkostninger	<u>30.167</u>	<u>443.365</u>
		<u>30.167</u>	<u>469.068</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.286.745</u>	<u>2.903.774</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>3.392.420</u>	<u>4.128.058</u>
19	<b>Sikkerhedsstillelse</b>		
20	<b>Nøgletal</b>		

## Noter til årsrapporten

### Andelskroneberegning pr. 30. juni 2011

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	ukendt
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	20.900.000

Reserver jf. regnskabet		856.375
-------------------------	--	---------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	20.900.000	
Bogført værdi	<u>3.192.560</u>	17.707.440

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	2.256.578	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.209.898</u>	<u>46.680</u>

<b>Merværdi til fordeling på solgte andele</b>		<u><u>18.610.495</u></u>
--	--	--------------------------

Andelshavere antal m <sup>2</sup>		<u>1.385</u>
-----------------------------------	--	--------------

Dette giver et tillæg på		13.437
--------------------------	--	--------

Oprindelig andelsindskud		<u>180</u>
--------------------------	--	------------

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2011 pr. m <sup>2</sup>		<u><u>13.617</u></u>
---	--	----------------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u><u>13.617</u></u>
---	--	----------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2011	kr.	13.617
-------------------------	-----	--------

Værdi pr. 30. juni 2010	kr.	13.519
-------------------------	-----	--------

Værdi pr. 30. juni 2009	kr.	14.792
-------------------------	-----	--------

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m <sup>2</sup>	10.980	830.637
2½ værelseslejligheder á 75 m <sup>2</sup>	13.500	1.021.275
3 værelseslejligheder á 80 m <sup>2</sup>	14.400	1.089.360
4½ værelseslejligheder á 136 m <sup>2</sup>	24.480	1.851.912

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2010/2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
<b>1. <u>Boligafgifter</u></b>			
Boligafgifter, boliger	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>
	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>	<u>697.078</u>
<b>2. <u>Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, kælder/loft	<u>2.500</u>	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
	<u>2.500</u>	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
<b>3. <u>Andre indtægter</u></b>			
Statstilskud	<u>0</u>	<u>1.000</u>	<u>1.618</u>
	<u>0</u>	<u>1.000</u>	<u>1.618</u>
<b>4. <u>Forsikringer og abonnementer</u></b>			
Ejendomsforsikring	23.496	28.000	27.174
Arbejdsskade	1.388	0	0
Entrepriseforsikring	<u>5.175</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>30.059</u>	<u>28.000</u>	<u>27.174</u>
<b>5. <u>Anden renholdelse</u></b>			
Diverse renholdelse	<u>1.199</u>	<u>10.000</u>	<u>9.913</u>
	<u>1.199</u>	<u>10.000</u>	<u>9.913</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2010/2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
<b>6. <u>Foreningensomkostninger</u></b>			
Generalforsamling og møder	0	3.500	4.544
Kontorhold og porto	3.983	1.000	3.975
Nets og bankgebyrer	5.092	0	3.610
Forstærker	10.000	0	0
Telefon	0	0	1.295
CopyDan	-3.823	6.500	5.941
Revision og regnskab	15.000	13.500	10.716
Administrationshonorar	44.850	44.835	36.225
Varmeregnskab	8.259	3.500	5.933
Fjernvarme	8.511	80.000	65.230
Tab vedrørende tidligere administrator	18.419	0	0
Tab/indtægt varmeregnskab	-1.500	0	10.545
	<u>108.791</u>	<u>152.835</u>	<u>148.014</u>
<b>7. <u>Reparation og vedligeholdelse</u></b>			
Tømrer og snedker	12.750		0
Elektriker	1.759		34.466
VVS-sanitet, vandrør mv.	0		5.691
VVS-varmeinstallationer	12.972		63.462
Diverse	2.367		426
Fælles arbejdsdage	0		4.310
Postkasser	0		12.818
Vinduer	0		411.670
Renovering facader og vinduer	332.585		958.671
Budgetteret vedligeholdelse	0	124.000	0
	<u>362.433</u>	<u>124.000</u>	<u>1.491.514</u>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2010/2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
<b>8. <u>Afskrivninger</u></b>			
Forbedringer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>9. <u>Renter, netto</u></b>			
Renteudgifter NyK, 3,0000% obligationslån	63.058	63.057	68.521
Renteudgifter NyK, 3,9380% kontantlån	28.106	28.106	0
Renteudgifter driftskonto	17.099	0	0
Låneomkostninger	<u>8.760</u>	<u>0</u>	<u>33.625</u>
	117.023	91.163	102.146
Renteindtægter, driftskonto	<u>696</u>	<u>0</u>	<u>1.028</u>
	<u>116.327</u>	<u>91.163</u>	<u>101.118</u>

**Noter til årsrapporten**

<b>10.</b>	<b><u>Eiendommen matr. nr. 1341, Udenbys Vester Kvarter</u></b>	<b><u>2010/2011</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>
	Bogført værdi pr. 30. juni 2011	3.101.710	3.101.710
		<u>3.101.710</u>	<u>3.101.710</u>

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 20.900.000)

<b>11.</b>	<b><u>Forbedringer</u></b>	<b><u>Anskaffel-</u></b>	<b><u>Akk. af-</u></b>	<b><u>Årets af-</u></b>	<b><u>Saldo</u></b>
		<b><u>sessum</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>ultimo</u></b>
	Badeværelse	90.850	0	0	90.850
	Altaner	1.532.703	0	0	1.532.703
	Indbetalt andelshavere vedr. altaner	<u>-1.532.703</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.532.703</u>
		<u>90.850</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>90.850</u>

<b>12.</b>	<b><u>Tilgodehavender</u></b>	<b><u>2010/2011</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>
	Adlex	3.125	0
	NVZ	12.750	0
	Kontech	9.905	0
	Logik	1.758	0
	Mellemregning tidligere administrator	<u>0</u>	<u>19.119</u>
		<u>27.538</u>	<u>19.119</u>

**Noter til årsrapporten**

	Rente %	Rente %		
	indestående	gæld	2010/2011	2009/2010
<b>13. <u>Likvide midler</u></b>				
Kasse			11.319	0
Danske Bank, driftskonto			61.388	344.207
			<u>72.707</u>	<u>344.207</u>
<b>14. <u>Andelskapital</u></b>			<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
Saldo primo			240.869	240.869
Regulering tidligere år			8.431	0
			<u>249.300</u>	<u>240.869</u>
<b>15. <u>Reserver</u></b>				
Tidligere års resultat			983.415	2.273.786
Dette års resultat			-118.609	-1.290.371
Regulering tidligere år			-8.431	0
			<u>856.375</u>	<u>983.415</u>
<b>16. <u>Prioritetsgæld</u></b>		<b>Obligations-</b>		
Nr.	<b><u>Restgæld</u></b>	<b><u>restgæld</u></b>	<b><u>Kursværdi</u></b>	<b><u>Afdrag</u></b>
1 NyK, 3,0000%, obligationslån	1.677.913	1.677.913	1.658.617	156.793
2 NyK, 3,9380%, kontantlån	578.665	575.636	551.281	21.335
	<u>2.256.578</u>	<u>2.253.549</u>	<u>2.209.898</u>	<u>178.128</u>

## Noter til årsrapporten

<b>17. <u>Varmeregnskab</u></b>	<b><u>2010/2011</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>
Varme indbetalt aconto	27.200	27.200
Køb af varme	-92.157	0
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>5.903</u>	<u>-1.497</u>
	<u><u>-59.054</u></u>	<u><u>25.703</u></u>

<b>18. <u>Skyldige omkostninger</u></b>	<b><u>2010/2011</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>
AP   Statsautoriserede Revisorer	15.000	0
Revision	0	3.464
Forudbetalt boligafgift	0	9.614
Diverse regninger	15.167	0
Diverse håndværkerregninger	<u>0</u>	<u>430.287</u>
	<u><u>30.167</u></u>	<u><u>443.365</u></u>

**19. Sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebreve i ejendommen, kr. 150.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 9 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

**20. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I foreningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	19	1.385
		<u>kr. pr. m2</u>
Offentlig ejendomsvurdering		15.090
Valuarvurdering		ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)		ukendt
Foreslået andelsværdi		13.617
Reserver uden for andelsværdi		0
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		503