

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ARKONAGADE 6 & 8**

ÅRSREGNSKAB 1. juli 2009 - 30. juni 2010

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling

Den 7. 2010

22.2.2011

dirigent

Foreningsoplysninger	2
Årsrapportens godkendelse	3
Revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2009 - 30. juni 2010	6
Balance pr. 30. juni 2010	7
Noter til årsrapporten	8 – 10

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8
c/o Advokatanpartsselskab Ejendomsadministration Adlex
Frederiksborggade 5 A, 2.
1360 København v
Hjemsted: Københavns Kommune

Bestyrelse

Johannsen Holm-Rasmussen
Rosa Kåstrup
Martin Biil-Larsen
Henrik Simonsen
Marlene E. Jensen
Lotte Malmkov (suppleant)

Administrator

Advokat Steen Thomsen, ADLEX Ejendomsadministration ApS
Frederiksborggade 5 A, 2.
1360 København v
33 30 70 80

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2011

Bestyrelse

Johannsen Holm-Rasmussen

~~CHRISTIAN JERKUM
-Rosa Kastrup~~

Martin Biil-Larsen

Henrik Simonsen

Marlene E. Jensen

Henrik R. →
Marlene E. Jensen
[Handwritten signatures in blue and black ink]

Jeg har gennemgået det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1. juli 2009 - 30. juni 2010 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

Det udførte arbejde

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført arbejdet med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under arbejdet har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af ledelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Arbejdet har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er således min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

København, den 1. februar 2011

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

Karl Brylle

GENERELT

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillemptet de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der foretages periodisering af væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2010.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentligt bedre stand end ved foreningens køb i 1963.

BALANCE**AKTIVER**

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

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

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

PASSIVER

Prioritetsgæld er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

Noter	Regnskab 2009/10 kr.	Budget 2009/10	Regnskab 2008/09 kr.
Boligafgift	697.078	697.078	697.078
Leje kælder/loft	2.400	2.497	2.400
Renteindtægter m.v.	1.028	46.570	44.762
Indtægter i alt	700.506	746.145	744.240
Ejendomsskatter	-53.911	-43.922	-36.872
Vandforbrug	-41.030	-53.084	-47.210
Renovation m.v.	-31.492	-27.619	-23.753
El	-12.341	-12.717	-11.185
CopyDan m.v.	-5.941	-3.249	-3.993
Forsikringer	-27.174	-28.143	-27.381
Vedligeholdelse gård	-22.995	-22.898	-21.684
Fjernvarme – fast afgift	-65.230	0	-
Afskrivning debitorer/varmeregnskab	-10.545	-106.659	-105.491
Faste omkostninger i alt	-270.659	-298.291	-277.569
Fælles gårdmand	-37.273	-31.306	-30.975
Øvrig renholdelse	-9.913	-4.029	-3.873
Administrationshonorar	-36.225	-35.504	-34.125
Revisionshonorar	-10.716	-10.716	-10.500
Varmeregnskab	-5.933	-7.240	-13.592
1 Møder og diverse administration	-13.424	-4.006	-4.509
Regulering skat 2007/08 (salg lejemål)	-14.692	0	-
Variable omkostninger i alt	-128.176	-92.801	-97.574
Driftsudgifter i alt	-398.835	-391.092	-375.143
2 Prioritetsrenter	-68.521	-73.695	-72.250
2 Prioritetsafdrag	-152.176	-153.662	-147.695
Låneomkostninger	-33.625	0	-
547 Statstilskud	1.618	5.136	4.937
Kapitaludgifter i alt	-252.704	-222.221	-215.008
3 Sædvanlig vedligeholdelse	-108.355	-139.478	-136.743
	-759.854	-752.791	-726.894
Resultat før større arbejder	-59.388	-6.646	17.346
3 Større arbejder	-1.383.159	0	-
Årets resultat (underskud)	-1.442.547	-6.646	17.346

AKTIVER		2010	2009
Noter		kr.	kr.
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	8.793
	Danske Bank 3330 188.847	344.207	1.369.436
	Foreningens rådighedsbeløb	0	2.000
	Altaner	112.924	-
	Mellemregning administrator	19.119	19.019
	Fraflyttere	0	36.084
4	Diverse forudbetalinger	47.578	34.511
	Omsætnings aktiver i alt	523.828	1.469.843
5	Ejendommen (kontant ejendomsværdi 01.10.2009 21.100.000 kr.)	3.604.230	3.192.560
	AKTIVER I ALT	4.128.058	4.662.403
PASSIVER			
	Forudbetalt boligafgift m.v.	9.614	-
6	Varmeregnskaber	25.703	4.904
7	Skyldige omkostninger	433.751	41.962
	Selskabsskat	0	114.000
	Kortfristet gæld i alt	469.068	160.866
2	Prioritetsgæld	2.434.706	1.986.882
	Gæld i alt	3.372.842	2.147.748
	Andelsindskud	240.869	240.869
8	Kapitalkonto	983.415	2.273.786
	Egenkapital i alt	1.224.284	2.514.655
	PASSIVER I ALT	4.128.058	4.662.403
9	Andelsværdi pr. m2	13.518,65	14.791,53

	2009/10	2008/09
	kr.	kr.
1 Møder og diverse administration		
Mødeudgifter	1.544	1.935
Advokat generalforsamling	3.000	-
Diverse gebyrer	1.610	2.444
Kopiering	3.840	-
Porto m.v.	845	-
TDC	1.295	-
Diverse	1.290	130
	<u>13.424</u>	<u>130</u>

2. Prioritetsydelsler/gæld

	Restgæld 30.06.2010	Renter kr.	Afdrag kr.
Nykredit, 3 % - 11 ¼ år	1.834.706	68.521	152.176
Nykredit , 3,938 % 20 år	<u>600.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.434.706</u>	<u>68.521</u>	<u>152.176</u>
Kursværdi 30.06.2010	<u>2.431.424</u>		

Pr. 30.06.2011 resterer 2.256.577 kr. af lånene og pr. 30.6.2015 1.491.166 kr.

Til sikkerhed for mellemværender med Den Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nominelt 150.000 kr.

3. Vedligeholdelse

Rådgiver fjernvarmekonvertering	0	8.909
Rådgiver altan mod gård	0	16.647
Rådgiver varme- og brugsvandsinstallation	0	31.785
Rådgiver asbest	0	4.688
VVS	5.691	2.278
Elektriker	2.772	15.791
Eleftersyn	12.381	-
Målertavler	19.313	-
Termostatventiler m.v.	42.345	-
Varmeanlæg	21.117	2.183
Fælles arbejdsdage	4.310	-
Diverse	426	581
	108.355	581
Større arbejder		
Nye vinduer	823.340	-
Overført til ejendom – note 5	<u>-411.670</u>	-
	411.670	
Renovering facader	958.671	35.000
Nye postkasser	<u>12.818</u>	-
	<u>1.383.159</u>	<u>35.000</u>
	<u>1.491.514</u>	<u>35.000</u>

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	kr.	kr.
4. Diverse forudbetalinger		
Bygningsforsikring	11.946	12.493
Arbejdsskadeforsikring	1.388	1.348
CopyDan m.v.	3.823	2.118
Københavns Energi vand/varme	24.113	-
Ista	3.183	-
Leverandører	3.125	18.552
	<u>47.578</u>	<u>18.552</u>
5. Ejendommen		
Ejendommens anskaffelsesværdi	3.101.710	3.101.710
Badeværelse	90.850	90.850
Vinduer – overført fra note 3	411.670	-
	<u>3.604.230</u>	<u>3.192.560</u>
6. Varmeregnskab		
Tilbageholdte beløb	-4.500	-
Rest vedr. 07/08	4.755	118.846
Rest vedrørende 2009/10	1.242	-
À conto betalinger 2009/10	-27.200	-123.750
	<u>-25.703</u>	<u>-123.750</u>
7. Skyldige omkostninger		
Revisionshonorar	3.464	10.500
Ejendomsservice	0	2.581
Tidligere administrator	0	4.700
Diverse håndværkere m.v.	430.287	24.181
	<u>433.751</u>	<u>41.962</u>
8. Kapitalkonto		
Saldo 01.07		2.273.786
Årets resultat	-1.442.547	17.346
Prioritetsafdrag	152.176	147.695
		<u>2.273.786</u>
		<u>983.415</u>

	<u>2009/10</u> kr.	<u>2008/09</u> kr.
9. Andelsværdi pr. m2		
Beregningsgrundlaget er i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 jf. vedtægternes § 30 opgjort efter "Kontantværdimetoden".		
Kontantværdimetoden		
Egenkapital ifølge regnskabet	1.224.284	2.514.655
Ejendommens bogførte værdi	-3.604.230	-3.192.560
Ejendommens kontantværdi 01.10.2008	21.100.000	21.100.000
Prioritetsgæld ifølge regnskabet	2.434.706	1.986.882
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-2.431.424</u>	<u>-1.922.706</u>
	18.723.336	20.486.271
Hensat til opsat vedligeholdelse m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>
Reguleret egenkapital	<u>18.723.336</u>	<u>20.486.271</u>
Andelsværdi pr. kvadratmeter (1.385 m2)	<u>13.518,65</u>	<u>14.791,53</u>

Andelsværdien for regnskabsåret 2009/10

Andelsværdien pr. kvadratmeter 2.819,50 kr. udregnes som den regulerede egenkapital 18.723.336 kr. divideret med det totale antal kvadratmetre 1.385.

Andelsværdien opgjort efter vedtægternes § 4 udgør herefter:

	<u>m2</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder	61	10.980	824.638
2 ½ værelseslejligheder	75	13.500	1.013.899
3 værelseslejligheder	80	14.400	1.081.492