



KARL BRYLLE-LARSEN
Statsautoriseret revisor

Rosenørns Allé 16, 1634 København V
Tlf. 35 35 01 88 - Fax 35 35 01 89
E-mail: brylle@post4.tele.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN
ARKONAGADE 6 & 8

ÅRSREGNSKAB 1. juli 2004 – 30. juni 2005

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24. oktober 2005

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Revisionspåtegning	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	6 - 8
Vandforbrug	9
Budget 2005/2006	10

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8
c/o Ejendomsadministrationen Rørbeck & Saucant
Dantes Plads 1
1556 København V
Hjemsted: Københavns Kommune

Bestyrelse

Jørgen Krause (formand)

Inger Blaabjerg

Malene Elkjær

Jane Kjeldgaard

Rosa Kåstrup

Jane Søvsø (suppleant)

Administrator

Cand.jur. Niels Saucant
Ejendomsadministrationen Rørbeck & Saucant
Dantes Plads 1
1556 København V
Tlf.: 33 12 68 10

Revision

Karl Brylle-Larsen
statsautoriseret revisor

PÅTEGNINGER

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2004 – 30. juni 2005 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

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 5. oktober 2005

Jørgen Krause
(formand)

Inger Blaabjerg

Malene Elkjær

Jane Kjeldgaard

Rosa Kåstrup

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret årsrapporten for 1. juli 2004 – 30. juni 2005 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

Bestyrelsen har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er min opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for min revision.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er således min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling og finansielle situation pr. 30. juni 2005 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2004 – 30. juni 2005.

København, den 5. oktober 2005
Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

Karl Brylle-Larsen
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. juli 2004 – 30. juni 2005

Noter	Regnskab 2004/05 kr.	Budget 2004/05 kr.	Regnskab 2003/04 kr.
Boligafgift	566.627	551.867	551.867
Leje	26.526	23.405	23.405
Henlagt indvendig vedligehold.	-2.165	-2.150	-2.135
Leje kælder/loft	3.000	3.000	3.000
Antenneafgift	1.200	1.200	1.200
Indtægter i alt	595.188	577.322	577.337
Ejendomsskatter	-35.059	-35.059	-33.941
Vandforbrug	-39.715	-41.353	-36.943
Renovation m.v.	-17.864	-23.510	-19.529
El	-9.188	-10.165	-9.865
CopyDan m.v.	-2.242	-2.200	-2.131
Forsikringer	-23.114	-23.558	-22.436
Vedligeholdelse gård	-21.052	-21.700	-21.052
Fjernvarmeafgift	-61.360	-61.360	-59.571
Faste omkostninger i alt	-209.594	-218.905	-205.468
Fælles gårdmand	-29.452	-47.409	-45.151
Administrationshonorar	-34.100	-34.100	-33.100
Revisionshonorar	-9.000	-9.200	-9.000
Varmeregnskab	-4.688	-4.650	-4.500
1 Møder og diverse administration	-19.492	-9.100	-8.884
2 Foreningsskat	0	0	-
Variable omkostninger i alt	-96.732	-104.459	-100.635
Driftsudgifter i alt	-306.326	-323.364	-306.103
3 Prioritetsrenter	-95.433	-95.433	-75.753
3 Prioritetsafdrag	-118.538	-118.537	-121.268
4 Låneomkostninger	-102.160	0	-
Statstilskud	17.889	17.889	21.127
Renteudgifter bank m.fl.	-14.317	-5.000	-3.633
Kapitaludgifter i alt	-312.559	-201.081	-179.527
8 Afskrivning antenneanlæg	-7.013	-7.013	-7.013
5 Vedligeholdelse	-89.306	-45.864	-230.431
Omkostninger i alt	-715.204	-577.322	-723.074
Årets resultat (underskud)	-120.016	0	-145.737

BALANCE PR. 30. JUNI 2005

AKTIVER		30.06.2005	30.06.2004
Noter		kr.	kr.
	BGbank, 3330 188.847	212.403	-
	Girobank, 588-0971	1.049	426
	Foreningens rådighedsbeløb	2.000	2.000
	Fraflyttere	2.938	-
6	Diverse forudbetalinger	12.818	12.538
7	Varmeregnskab	43.784	36.928
	Omsætnings aktiver i alt	274.992	51.892
8	Antenneanlæg	14.021	21.034
9	Ejendommen (kontant ejendomsværdi 01.10.2004 9.500.000 kr.)	3.101.710	2.866.499
	AKTIVER I ALT	3.390.723	2.939.425
 PASSIVER			
	BGbank, 3330 188.847	0	502.913
	Forudbetalt boligafgift, leje og varme	8.632	2.129
	Mellemregning administrator	6.688	2.344
10	Skyldige omkostninger	11.219	21.656
	Fast forudbetalt leje og depositum	9.882	7.802
11	Indvendig vedligeholdelse	9.425	7.260
	Kortfristet gæld i alt	45.846	544.104
3	Prioritetsgæld	2.264.732	1.313.698
	Gæld i alt	2.310.578	1.857.802
	Andelsindskud	238.320	238.320
12	Kapitalkonto	841.825	843.303
	Egenkapital i alt	1.080.145	1.081.623
	PASSIVER I ALT	3.390.723	2.939.425
13	Andelsværdi pr. m2	8.926,31	6.204,77

NOTER

	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
	kr.	kr.
1 Møder og diverse administration		
Generalforsamling m.v.	1.176	893
Diverse gebyrer	1.572	1.997
Diverse administration, gaver etc.	1.419	922
Varme kælder nr. 6	2.075	3.692
Klapstole	0	1.380
Vurdering ejendom	13.250	-
	<u>19.492</u>	<u>8.884</u>

2. Foreningsskat

Ved overgang fra lejelejlighed til andel (salg som andel) af foreningens udlejede lejlighed (nr. 4), vil foreningen i overensstemmelse med nugældende skattepraksis blive beskattet af avancen ved salget af samtlige de lejligheder – der ved stiftelsen af foreningen – ikke overgik til andelslejligheder.

3. Prioritetsydelse/gæld

	Restgæld	Renter	Afdrag
	30.06.2005	kr.	kr.
Nykredit, 5 % - 9 ¼ år	0	17.899	31.270
Nykredit, 4 % - 14 ¼ år	<u>2.264.732</u>	<u>77.534</u>	<u>87.268</u>
Kursværdi 30.06.2005	<u>2.264.732</u>	<u>95.433</u>	<u>118.538</u>

Pr. 30.06.2006 reterer 2.144.348 kr. af lånet og pr. 30.6.2010 1.611.364 kr.

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

4. Låneomkostninger

Låneomkostninger	41.010	-
Kurstab	61.150	-
	<u>102.160</u>	<u>-</u>

5. Vedligeholdelse

Murer	0	2.375
Blikkenslager	5.853	5.751
Glarmester	4.800	-
Dørtelefon	4.147	3.220
Elektriker	3.853	-
Låsesystem	0	1.299
Tilsyn varmeanlæg	5.072	5.432
Udskiftning varmepumpe	14.475	-
Havemøbler	0	550
Diverse	2.159	-
Rensning udsugningsanlæg	0	15.936

Fortsættes side 7

40.359	34.563
--------	--------

NOTER

		<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
		kr.	kr.
	Note 5 fortsat	40.359	34.563
Renovering gedefacade	112.313	0	38.125
Rådgivning	25.000		
Overført ejendom	<u>-137.313</u>		
- Hensat		0	-13.142
Udskiftning ruder, rest	121.845	0	512.656
Rådgivning	25.000		-
Overført ejendom	<u>-97.898</u>	<u>48.947</u>	<u>-341.771</u>
		<u>89.306</u>	<u>230.431</u>
6. Diverse forudbetalinger			
Bygningsforsikring		10.704	10.585
Arbejdsskadeforsikring		947	877
CopyDan		<u>1.167</u>	<u>1.076</u>
		<u>12.818</u>	<u>12.538</u>
7. Varmeregnskab 2004/05			
Udgifter		72.084	60.728
Á conto betalinger		<u>-28.300</u>	<u>-23.800</u>
		<u>43.784</u>	<u>36.928</u>
8. Antenneanlæg			
Saldo 01.07		21.034	28.047
Afskrevet, 10 % af 70.125 kr.		<u>-7.013</u>	<u>-7.013</u>
		<u>14.021</u>	<u>21.034</u>
9. Ejendommen			
Ejendommens anskaffelsesværdi		2.866.499	2.524.728
Facaderenovering		137.313	-
Vinduesrenovering, rest	146.847		512.656
1/3 vedligeholdelse	<u>-48.949</u>	<u>97.898</u>	<u>-170.885</u>
		<u>3.101.710</u>	<u>2.866.499</u>
10. Skyldige omkostninger			
Revisionshonorar		9.000	9.000
Arkitekt		0	12.656
Andel gårdmandsudgift		<u>2.219</u>	<u>-</u>
		<u>11.219</u>	<u>21.656</u>
11. Indvendig vedligeholdelse			
Saldo 01.07		7.260	7.340
Hensat		2.165	2.135
Forbrugt		<u>0</u>	<u>-2.215</u>
		<u>9.425</u>	<u>7.260</u>

NOTER

		<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
		kr.	kr.
12. Kapitalkonto			
Saldo 01.07		843.303	867.772
Årets resultat (underskud)	-120.016		-145.737
Prioritetsafdrag	<u>118.538</u>	<u>-1.478</u>	<u>121.268</u>
		<u>841.825</u>	<u>843.303</u>

13. Andelsværdi pr. m2

Beregningsgrundlaget er i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 jf. vedtægternes § 30 opgjort efter "Valuarmetoden".

Kontantværdimetoden

Egenkapital ifølge regnskabet		1.080.145	1.081.623
Ejendommens bogførte værdi		-3.101.710	-2.866.499
Ejendommens værdi iflg. Valuar		14.400.000	11.000.000
Prioritetsgæld ifølge regnskabet		2.264.732	1.313.698
Kursværdi af prioritetsgæld		<u>-2.264.732</u>	<u>-1.313.698</u>
		12.378.435	9.215.124
Hensat til opsat vedligeholdelse m.v.			
Primo		-1.000.000	-650.000
Anvendt		440.000	170.885
Hensat		<u>0</u>	<u>-520.885</u>
Reguleret egenkapital		<u>11.818.435</u>	<u>8.215.124</u>
Kroner andelsværdi pr. kvadratmeter		<u>8.926,31</u>	<u>6.204,77</u>

Andelsværdien for regnskabsåret 2004/05

Andelsværdien pr. kvadratmeter 8.926,31 kr. udregnes som den regulerede egenkapital 11.818.435 kr. divideret med det totale antal kvadratmetre 1.324 (ekskl. lejere) .

Andelsværdien opgjort efter vedtægternes § 4 udgør herefter:

	<u>m2</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder	61	10.980	544.505
2 ½ værelseslejligheder	75	13.500	669.473
3 værelseslejligheder	80	14.400	714.105

VANDFORBRUG

Andelsboligforeningen Arkonagade 6-8

VANDFORBRUG

	<u>M³</u>	<u>Kr. pr. m³</u>	<u>Kr.</u>
1986	-	8,07	-
1987	-	8,33	-
1988	-	9,16	-
1989	-	12,55	-
1990	-	13,80	-
1991	-	22,01	-
1992	-	22,99	-
1993	1.748	24,29	42.459
1994	1.187	25,54	30.316
1995	1.296	27,03	35.031
1996	1.299	25,94	33.696
1997	1.223	25,91	31.688
1998	1.273	27,19	34.613
1999	1.393	27,67	38.544
2000	1.450	28,67	41.572
2001	1.669	28,98	48.368
2002	1.476	29,75	43.643
2003	1.317	29,76	39.190
2004	1.286	30,43	39.133
2005	1.377 (a.c.)	30,43	41.905

Beløbene er uden målerafgift og regulering forrige år.

BUDGET FOR ÅRET 2005/2006

A/B Arkonagade

Forslag til budget for året 2005/2006

	Budget 2005/2006	Regnskab 2004/2005
Boligafgift	579.456	566.627
Leje	29.646	26.526
Henlagt indvendig vedligeholdelse	-2.196	-2.165
Leje kælder/loft	3.000	3.000
Antenneafgift	1.200	1.200
Renteindtægter	0	0
Indtæger i alt	611.106	595.188
Ejendomsskatter	36.244	35.059
Vandforbrug	42.533	39.715
Renovation m.v.	21.554	17.864
EI	9.370	9.188
CopyDan m.v.	2.309	2.242
Forsikringer	23.807	23.114
Vedligeholdelse gård	22.350	21.052
Fjernvarmeafgift	63.200	61.360
Faste omkostninger i alt	221.367	209.594
Fælles gårdmand	30.925	29.452
Administrationshonorar	35.125	34.100
Revisionshonorar	9.200	9.000
Varmeregnskab	4.800	4.688
Møder og diverse administration	6.450	6.242
Vurdering af ejendom	6.900	13.250
Foreningsskat	0	0
	93.400	96.732
Driftsudgifter i alt	314.767	306.326
Prioritetsrenter 4% 1/7-04-31/8-05	5.663	95.433
Prioritetsafdrag	30.717	118.538
Prioritetsrenter 3% 1/9-05-30/6-06 15 år	71.652	0
Prioritetsafdrag	112.952	0
Låneomkostninger	22.890	102.160
Statstilskud	-14.651	-17.889
Renteudgifter bank m.fl.	0	14.317
Kapitaludgifter i alt	229.223	312.559
Afskrivning antenneanlæg	7.013	7.013
Vedligeholdelse	60.103	89.306
Øvrige omkostninger	67.116	96.319
Udgifter i alt	611.106	715.204
Årets resultat	0	-120.016