

**Andelsboligforeningen
Rosenåen
Istedgade 15 - 17 og Abel Cathrinesgade 29**

**Årsrapport for 2008/09
(13. regnskabsår)**

Budget 2009/10

Administrator:
Administrationshuset.dk
Enghave Plads 13
1670 København V
Telefon 70 22 22 15



Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 Frederiksberg C

Tlf.: (+45) 36 44 20 66
Fax: (+45) 36 44 20 88
E-mail: mail@ab.dk
www.ab.dk

KONTO 5476 2027251
IBAN DK6854760002027251
SWIFT FBBKDKKK
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret
gennem Alliot Group,
en verdensomspændende
alliance af uafhængige revisorer,
advokater og konsulenter

Indholdsfortegnelse

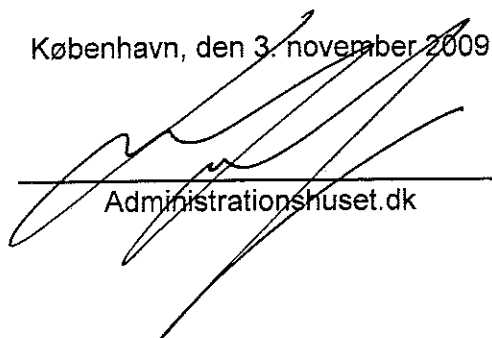
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6 - 7
Noter	8 -11
Budget 2009/10	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2008/09 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. november 2009



 Administrationshuset.dk

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for Andelsboligforeningen Rosenåen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

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

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

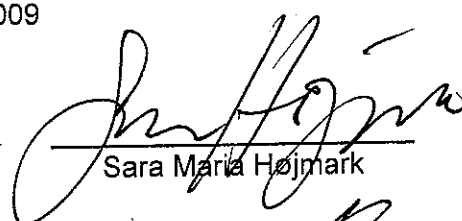
København, den 3. november 2009



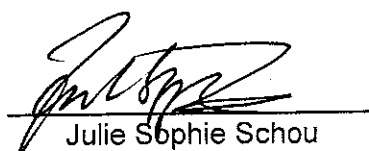
 Christoffer Schou
 (næstformand)



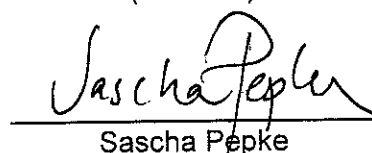
 Mads Kjædegaard
 (formand)



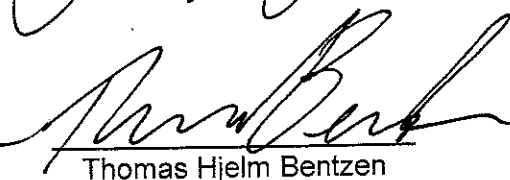
 Sara Maria Højmark



 Julie Sophie Schou



 Sascha Pepke



 Thomas Hjelm Bentzen



 David Pepke

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosenåen.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenåen for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger

Der henvises til bestyrelsens noter omkring eventuel skat ved salg af sidste lejemål; den eventuelle beløbsstørrelse samt påvirkning heraf på foreningens egenkapital/andelsværdiberegning foreligger ikke oplyst.

København, den 3. november 2009
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2008/09 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/husleje:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til valuar vurdering.

Fællesvaskeriet ligger i separat bygning i fællesgård. Afskrivningen på maskinerne indgår i vaskeriets drift.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2008/09 Budget		2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.147.000	Boligafgift	1.217.026	1.456.735
	441.000	Leje, erhverv	445.187	441.146
	1.000	Renteindtægter	115.482	32.765
	0	Øvrige indtægter	29.007	4.624
	<u>1.589.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.806.702</u>	<u>1.935.270</u>
		UDGIFTER:		
	702.000	Prioritetsrenter	755.875	908.470
	-282.000	Byfornyelsestilskud	-273.753	-287.269
	155.000	Grundskyld	157.496	150.356
	65.000	Dagrenovation	77.213	61.867
	20.000	Forsikringer	23.720	13.530
	5.000	ABF kontingent	4.716	4.371
	27.000	Elforbrug	20.830	24.762
	5.000	Varmeforbrug, ejendommen	3.976	2.986
1	75.000	Renholdelse og vicevært	75.115	57.412
	35.000	Gårdlaug	32.054	27.379
	33.000	Netværk	31.383	23.808
2	200.000	Reparation og vedligeholdelse	248.368	49.165
	10.000	Tagterrace	3.039	13.715
	60.000	Administrationshonorar	60.221	61.838
	13.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.000	12.000
3	45.000	Andre honorarer	70.804	65.300
	30.000	Kontorhold, porto og gebyrer	35.249	29.015
	10.000	Møder og generalforsamling m.v.	5.953	6.187
	40.000	Selskabsskat skat	27.000	36.514
	<u>1.248.000</u>	Udgifter i alt	<u>1.372.259</u>	<u>1.261.406</u>
	341.000	Driftsresultat	434.443	673.864
	<u>210.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>247.059</u>	<u>355.527</u>
	<u>131.000</u>	Årets resultat	<u>187.384</u>	<u>318.337</u>

Balance pr. 30. september 2009

Note	Aktiver	kr.
	Ejendommens værdikonto:	
	Saldo 1. oktober 2008	53.000.000
*)	Nedskrivning til valuar vurdering	-5.000.000
	Ejendommens værdi	48.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 52.000.000)	
	Anlægsaktiver i alt	48.000.000
	Tilgodehavende boligafgift	13.900
	Forudbetalte omkostninger	90.548
	Tilgodehavender vaskeriindtægter	29.190
	Tilgodehavender vedr. vurderinger	16.000
4	Vaskeri	64.853
	Varmeregnskab 2008/09:	
	Afholdte udgifter	161.605
	Indgået acontobidrag	-144.565
		17.040
	Varmeregnskab 2007/08	1.012
	Vandregnskab 2008/09:	
	Afholdte udgifter	86.505
	Indgået acontobidrag	-80.036
		6.469
	Vandregnskab 2007/08	5.635
	Tilgodehavender	244.647
	Danske Bank, erhvervskonto	318.918
	Danske Bank, vaskerikonto	41.065
	Danske Bank, ny vaskerikonto	20.687
	Foreningskasse	87
	Likvide beholdninger	380.757
	Omsætningsaktiver i alt	625.404
	Aktiver i alt	48.625.404
*)	Ejendommen er optaget til valuar vurdering foretaget den 16. oktober 2009 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE Gunnar Brandt, Skyttemosen 59, 3450 Allerød.	

Balance pr. 30. september 2009

Passiver					
Note				kr.	
5	Egenkapital			<u>36.646.423</u>	
6	Prioritetsgæld:	<u>Restgæld 1/10 2008</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld 30/9 2009</u>	<u>Kursværdi 30/9 2009</u>
RS	Nykredit, 2031, 6,6536%	6.958.688	138.045	6.820.643	7.205.830
RS	Nykredit, 2032, 6,3180%	2.732.563	53.978	2.678.585	2.753.134
RS	Nykredit, 2032, 6,3124%	730.186	13.681	716.505	736.488
	Nykredit, 2025, 4,1952%	961.677	41.355	920.322	924.461
		<u>11.383.114</u>	<u>247.059</u>	<u>11.136.055</u>	11.619.913
	Deposita				140.573
	Fast forudbetalt leje				35.525
	Forudbetalt boligafgift				41.919
	Skyldige omkostninger				<u>141.051</u>
	Gældsforpligtelser i alt				<u>11.978.981</u>
	Passiver i alt				<u>48.625.404</u>
7	Yderligere lånoptagelse				
8	Sikkerhedsstillelse				
9	Eventualforpligtelse				
10	Beregning af andelsværdi				
11	Bestyrelsesansvarsforsikring				

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:	
Viceværtservice	49.061
Trappevask	16.790
Grafittiafrensning	9.264
	75.115
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Tømrer, reparation af trappe, understrykning af kuldebro	39.264
Murer, gennemgang af fuger	4.362
VVS, utætte rør og rensning og udskiftning af faldstammer	70.150
Varmeanlæg, serviceaftale og udkald manglende varme	3.766
Elektriker, el-efersyn og eftersyn af målere	62.264
Reparation af tagrende	5.750
Postkasser	32.844
Låse og nøgler, omstilling af cylindre, sikring af gårddøre	24.743
Materialer og småanskaffelser, inkl. arbejdsdage	5.225
	248.368
 Note 3 - Andre honorarer:	
Administrator, omprioritering	5.600
Advokat, stævning	10.000
Advokat, varsling af lejeforhøjelse	7.165
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar	17.189
Vurdering af erhvervslejemål	20.000
Revisor, regnskabsmæssig assistance	3.600
Valuarvurdering	7.250
	70.804
 Note 4 - Vaskeri:	
Saldo 1. oktober 2008	58.842
Salg af vaskemønter	-100.277
Dibs abonnement	3.506
Omlægning til Dankort	38.190
Chipkort	2.654
Reparationer	837
Serviceaftale	6.892
Bankgebyrer vaskekonto	1.359
El og vand 2007/08	26.435
El og vand 2008/09	26.415
	6.011
	64.853

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud, 2.295 m ² á 150 kr.	344.250
	344.250
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2008	35.825.337
Nedskrivning til valuar vurdering	-5.000.000
	30.825.337
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2008	-309.399
Årets kursregulering	-174.459
	-483.858
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2008	5.526.251
Årets afdrag prioritetsgæld	247.059
Årets resultat	187.384
	5.960.694
Egenkapital i alt	36.646.423

Note 6 - Prioritetsgæld:

Til de 3 lån til Nykredit mærket RS ydes der rentestøtte.

Note 7 - Yderligere lånoptagelse:

Udover førnævnte prioritetsgæld er der tinglyst 3 kontantlån til Nykredit på oprindelig kr. 20.842.000, med restgæld pr. 30. september 2009 kr. 20.281.377,56.

Til lånene ydes 100% ydelsesstøtte.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev oprindelig kr. 29.762.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 9 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Noter

Note 9 - Eventualforpligtelser: (fortsat)

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 10 Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital ifølge balancen		36.646.423	
Værdiregulering		-500.173	
		36.146.250	
		36.146.250	
Andelsindskud		344.250	
		344.250	
Andelskronens værdi	$\frac{36.146.250}{344.250} =$		105,00

Andelskronens værdi pr. 30. september 2008, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 117,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, pr. 30. september 2009, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 105,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 106,45.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 105,00:

Bolig nr. - adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2008 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2009 iht. litra b
05 - Istedgade 15, st. tv.	8.850	1.035.450	929.250
06 - Istedgade 15, st. th.	9.450	1.105.650	992.250
07 - Istedgade 15, 1. tv.	8.850	1.035.450	929.250
08 - Istedgade 15, 1. th.	9.450	1.105.650	992.250
09 - Istedgade 15, 2. tv.	8.850	1.035.450	929.250
10 - Istedgade 15, 2. th.	9.300	1.088.100	976.500
11 - Istedgade 15, 3. tv.	8.850	1.035.450	929.250
12 - Istedgade 15, 3. th.	9.450	1.105.650	992.250
13 - Istedgade 15, 4. tv.	8.850	1.035.450	929.250
14 - Istedgade 15, 4. th.	9.450	1.105.650	992.250
15 - Istedgade 15, 5. tv.	7.350	859.950	771.750
16 - Istedgade 15, 5. th.	8.550	1.000.350	897.750
17 - Istedgade 17, 1. tv.	15.450	1.807.650	1.622.250
18 - Istedgade 17, 1. th.	15.300	1.790.100	1.606.500
19 - Istedgade 17, 2. tv.	15.450	1.807.650	1.622.250
20 - Istedgade 17, 2. th.	15.150	1.772.550	1.590.750
21 - Istedgade 17, 3. tv.	15.450	1.807.650	1.622.250
22 - Istedgade 17, 3. th.	15.150	1.772.550	1.590.750
23 - Istedgade 17, 4. tv.	15.450	1.807.650	1.622.250
24 - Istedgade 17, 4. th.	15.150	1.772.550	1.590.750
25 - Istedgade 17, 5. tv.	14.400	1.684.800	1.512.000
26 - Istedgade 17, 5. th.	14.250	1.667.250	1.496.250
27 - Abel Cathrines Gade 29, st. tv.	7.500	877.500	787.500
28 - Abel Cathrines Gade 29, st. th.	7.500	877.500	787.500
29 - Abel Cathrines Gade 29, 1. tv.	7.500	877.500	787.500
30 - Abel Cathrines Gade 29, 1. th.	7.500	877.500	787.500
31 - Abel Cathrines Gade 29, 2. tv.	7.350	859.950	771.750
32 - Abel Cathrines Gade 29, 2. th.	7.500	877.500	787.500
33 - Abel Cathrines Gade 29, 3. tv.	7.350	859.950	771.750
34 - Abel Cathrines Gade 29, 3. th.	7.500	877.500	787.500
35 - Abel Cathrines Gade 29, 4. tv.	7.350	859.950	771.750
36 - Abel Cathrines Gade 29, 4. th.	7.500	877.500	787.500
37 - Abel Cathrines Gade 29, 5. sal	11.250	1.316.250	1.181.250
I alt	<u>344.250</u>	<u>40.277.250</u>	<u>36.146.250</u>

Note 11 - Bestyrelsesansvarforsikring:

Der er tegnet en bestyrelsesansvarforsikring med dækning på maksimum kr. 1 mill. p.a.

Budget 2009/10

	Regnskab 2008/09	Budget 2009/10
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.217.026	1.147.000
Leje, erhverv	445.187	495.000
Renteindtægter	115.482	5.000
Øvrige indtægter	29.007	0
Indtægter i alt	1.806.702	1.647.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	755.875	740.000
Byfornyelsestilskud	-273.753	-260.000
Grundskyld	157.496	165.000
Dagrenovation	77.213	80.000
Forsikringer	23.720	24.000
ABF kontingent	4.716	5.000
Elforbrug	20.830	23.000
Varmeforbrug, ejendommen	3.976	5.000
Renholdelse og vicevært	75.115	77.000
Gårdlaug	32.054	36.000
Netværk	31.383	33.000
Reparation og vedligeholdelse	248.368	257.000
Tagterrasse	3.039	10.000
Administrationshonorar	60.221	63.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	13.000	14.000
Andre honorarer	70.804	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	35.249	35.000
Møder og generalforsamling m.v.	5.953	10.000
Afsat skat	27.000	20.000
Udgifter i alt	1.372.259	1.387.000
Budgetteret driftsresultat	434.443	260.000
Afdrag på prioritetsgæld	247.059	260.000
Budgetteret resultat	187.384	0

Budgetforudsætninger:

Det er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2009.