

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

**Årsrapport for 2009/10
(14. regnskabsår)**

Budget 2010/11

Administrator:

Administrationshuset A/S
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 2010/11	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2009/10 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. november 2010



Administrationshuset.dk

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for Andelsboligforeningen Rosenåen.

Årsrapporten er, i det væsentligste, 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.

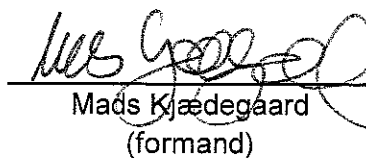
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

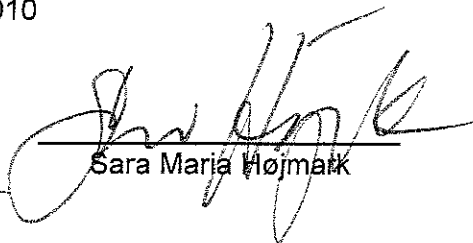
København, den 19. november 2010



Christoffer Schou
(næstformand)



Mads Klædegaard
(formand)



Sara Maria Højmark

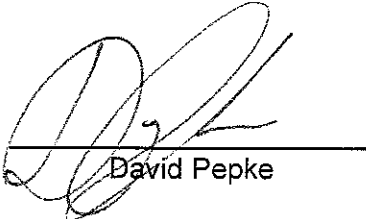


Julie Sophie Schou



Sascha Pepke

Thomas Hjeim 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 2009 - 30. september 2010, 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 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 19. november 2010
Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Glanz
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2009/10 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.

Vedligeholdelsesplan:

Det er udarbejdet vedligeholdelsesplan af Administrationshusets Rådgivende Ingeniør i 2008.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2009/10 Budget		2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.147.000	Boligafgift	1.147.464	1.217.026
	495.000	Leje, erhverv	461.351	445.187
	5.000	Renteindtægter	11.331	115.482
	0	Øvrige indtægter	100	29.007
	<u>1.647.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.620.246</u>	<u>1.806.702</u>
		UDGIFTER:		
	740.000	Prioritetsrenter	740.567	755.875
	-260.000	Byfornyelsestilskud	-266.243	-273.753
	165.000	Grundskyld	167.645	157.496
	80.000	Dagrenovation	82.029	77.213
	24.000	Forsikringer	23.860	23.720
	5.000	ABF kontingent	4.299	4.716
	23.000	Elforbrug	17.602	20.830
	5.000	Varmeforbrug, ejendommen	5.198	3.976
1	77.000	Renholdelse og vicevært	77.923	75.115
	36.000	Gårdlaug	37.813	32.054
	33.000	Netværk	28.493	31.383
2	257.000	Reparation og vedligeholdelse	236.593	248.368
	10.000	Tagterrasse	5.546	3.039
	63.000	Administrationshonorar	63.031	60.221
	14.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000	13.000
3	50.000	Andre honorarer	97.134	70.804
	35.000	Kontorhold, porto og gebyrer	42.493	35.249
	10.000	Møder og generalforsamling m.v.	13.872	5.953
	20.000	Selskabsskat	12.285	27.000
	0	Varmetab, fraflyttere	493	0
	<u>1.387.000</u>	Udgifter i alt	<u>1.404.633</u>	<u>1.372.259</u>
	260.000	Driftsresultat	215.613	434.443
	<u>260.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>262.614</u>	<u>247.059</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>-47.001</u>	<u>187.384</u>

Balance pr. 30. september 2010

Note	kr.
Aktiver	
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. oktober 2009	48.000.000
*) Nedskrivning til valuar vurdering	-250.000
Ejendommens værdi	47.750.000
(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 52.000.000)	
Anlægsaktiver i alt	47.750.000
Tilgodehavende boligafgift	6.970
Forudbetalte omkostninger	86.774
Tilgodehavender vedr. vurderinger	10.625
4 Vaskeri	28.960
Varmeregnskab 2009/10:	
Afholdte udgifter	196.535
Indgået acontobidrag	-140.780
	55.755
Vandregnskab 2009/10:	
Afholdte udgifter	86.596
Indgået acontobidrag	-81.435
	5.161
Tilgodehavender	194.245
Danske Bank, erhvervskonto	203.612
Danske Bank, bestyrelseskonto	3.656
Danske Bank, ny vaskerikonto	47.787
Likvide beholdninger	255.055
Omsætningsaktiver i alt	449.300
Aktiver i alt	48.199.300

*) Ejendommen er optaget til valuar vurdering foretaget den 18. november 2010 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE Gunnar Brandt, Skyttemosen 59, 3450 Allerød.

Balance pr. 30. september 2010

Passiver				
Note	kr.			
5 Egenkapital	36.631.635			
	Restgæld		Restgæld	Kursværdi
Prioritetsgæld:	1/10 2009	Afdrag	30/9 2010	30/9 2010
* Nykredit, 2031, 6,6536%	6.820.643	147.462	6.673.181	7.036.772
* Nykredit, 2032, 6,3180%	2.678.585	57.469	2.621.116	2.691.596
* Nykredit, 2032, 6,3124%	716.505	14.566	701.939	720.876
** Nykredit, 2025, 4,1952%	920.322	43.118	877.204	888.456
	11.136.055	262.615	10.873.440	11.337.700
*) Ovennævnte 3 lån er fastforrentede kontantlån med rentestøtte				
**) Ovennævnte lån er et fastforrentet kontantlån				
Deposita	140.573			
Fast forudbetalt leje	35.525			
Forudbetalt boligafgift m.v.	801			
Vandregnskab 2008/09	502			
Skyldige omkostninger	52.564			
Gældsforpligtelser i alt	11.567.665			
Passiver i alt	48.199.300			
6 Yderligere lånoptagelse				
7 Sikkerhedsstillelse og panthæftelse				
8 Forsikringsforhold				
9 Eventualforpligtelse				
10 Beregning af andelsværdi				

Noter

		kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:		
Viceværtsservice		17.374
Trappevask		50.254
Rengøringsartikler, inkl. vejsalt		471
Grafittiafrensning		9.824
		77.923
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, el-arbejder i opgang, fejlfinding		23.259
Rensning af køkkenfaldstammer		27.559
Glarmester, reparation af rude i dør		1.685
Låsesmed, postkasselåse og omkodning af cylindre		40.726
Maler, maling af opgang		55.812
Tømrer, reparation af gelænder, afhøvling af trappe og lakering		60.239
VVS, diverse arbejder		10.305
Varmeanlæg, inkl. serviceaftale, udskiftning af cirkulationspumpe m.v.		12.442
Materialer og småanskaffelser, inkl. arbejdsdage		4.566
		236.593
 Note 3 - Andre honorarer:		
Syn og skøn, erhvervslejer		20.625
Advokat, lejeforhøjelse og juridisk rådgivning m.v.		10.750
Advokat, lejersag		11.000
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar		17.759
Energimærke		27.500
Valuarvurdering		9.500
		97.134
 Note 4 - Vaskeri:		
Saldo 1. oktober 2009		64.853
Salg af vaskemønter	-81.973	
Dibs abonnement	2.298	
Reparationer	2.255	
Serviceaftale	7.098	
Bankgebyrer vaskekonto	978	
El og vand	33.451	
		-35.893
		28.960

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud, 2.295 m ² á 150 kr.	344.250
	344.250
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2009	30.825.337
Nedskrivning til valuar vurdering	-250.000
	30.575.337
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2009	-483.858
Årets kursregulering	19.599
	-464.259
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2009	5.960.694
Årets afdrag prioritetsgæld	262.614
Årets resultat	-47.001
	6.176.307
Egenkapital i alt	36.631.635

Note 6 - Yderligere lånoptagelse:

Udover førnævnte prioritetsgæld er der tinglyst 3 kontantlån til Nykredit på oprindelig kr. 20.842.000, med restgæld pr. 30. september 2010 kr. 17.678.290,56. Til lånene ydes 100% ydelsesstøtte.

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Iflg. vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne kun med deres indskud, medmindre kreditorer tager forbehold herom.

Note 8 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Købstædernes Brandforsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

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

Noter

kr.

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.

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 b i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 6:

Egenkapital ifølge balancen			36.631.635
Værdiregulering			-485.385
			36.146.250
Andelsindskud			344.250
Andelskronens værdi	<u>36.146.250</u>	=	105,00
	344.250		

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 105,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, pr. 30. september 2010, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 105,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2010, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 106,41.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 105,00:

Bolig nr. - adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2009 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2010 iht. litra b
03 - Istedgade 15, st. tv.	8.850	929.250	929.250
04 - Istedgade 15, st. th.	9.450	992.250	992.250
05 - Istedgade 15, 1. tv.	8.850	929.250	929.250
06 - Istedgade 15, 1. th.	9.450	992.250	992.250
07 - Istedgade 15, 2. tv.	8.850	929.250	929.250
08 - Istedgade 15, 2. th.	9.300	976.500	976.500
09 - Istedgade 15, 3. tv.	8.850	929.250	929.250
10 - Istedgade 15, 3. th.	9.450	992.250	992.250
11 - Istedgade 15, 4. tv.	8.850	929.250	929.250
12 - Istedgade 15, 4. th.	9.450	992.250	992.250
13 - Istedgade 15, 5. tv.	7.350	771.750	771.750
14 - Istedgade 15, 5. th.	8.550	897.750	897.750
17 - Istedgade 17, 1. tv.	15.450	1.622.250	1.622.250
18 - Istedgade 17, 1. th.	15.300	1.606.500	1.606.500
19 - Istedgade 17, 2. tv.	15.450	1.622.250	1.622.250
20 - Istedgade 17, 2. th.	15.150	1.590.750	1.590.750
21 - Istedgade 17, 3. tv.	15.450	1.622.250	1.622.250
22 - Istedgade 17, 3. th.	15.150	1.590.750	1.590.750
23 - Istedgade 17, 4. tv.	15.450	1.622.250	1.622.250
24 - Istedgade 17, 4. th.	15.150	1.590.750	1.590.750
25 - Istedgade 17, 5. tv.	14.400	1.512.000	1.512.000
26 - Istedgade 17, 5. th.	14.250	1.496.250	1.496.250
27 - Abel Cathrines Gade 29, st. tv.	7.500	787.500	787.500
28 - Abel Cathrines Gade 29, st. th.	7.500	787.500	787.500
29 - Abel Cathrines Gade 29, 1. tv.	7.500	787.500	787.500
30 - Abel Cathrines Gade 29, 1. th.	7.500	787.500	787.500
31 - Abel Cathrines Gade 29, 2. tv.	7.350	771.750	771.750
32 - Abel Cathrines Gade 29, 2. th.	7.500	787.500	787.500
33 - Abel Cathrines Gade 29, 3. tv.	7.350	771.750	771.750
34 - Abel Cathrines Gade 29, 3. th.	7.500	787.500	787.500
35 - Abel Cathrines Gade 29, 4. tv.	7.350	771.750	771.750
36 - Abel Cathrines Gade 29, 4. th.	7.500	787.500	787.500
37 - Abel Cathrines Gade 29, 5. sal	11.250	1.181.250	1.181.250
I alt	<u>344.250</u>	<u>36.146.250</u>	<u>36.146.250</u>

Budget 2010/11

	Regnskab 2009/10	Budget 2010/11
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.147.464	1.147.000
Leje, erhverv	461.351	480.000
Renteindtægter	11.331	5.000
Øvrige indtægter	100	0
Indtægter i alt	1.620.246	1.632.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	740.567	725.000
Byfornyelsestilskud	-266.243	-260.000
Grundskyld	167.645	170.000
Dagrenovation	82.029	85.000
Forsikringer	23.860	26.000
ABF kontingent	4.299	5.000
Elforbrug	17.602	20.000
Varmeforbrug, ejendommen	5.198	5.000
Renholdelse og vicevært	77.923	80.000
Gårdlaug	37.813	39.000
Netværk	28.493	30.000
Reparation og vedligeholdelse	236.593	209.500
Tagterrasse	5.546	10.000
Administrationshonorar, inkl. moms pr. 1/1 2011	63.031	75.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000	14.500
Andre honorarer	97.134	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	42.493	40.000
Møder og generalforsamling m.v.	13.872	15.000
Skat	12.285	16.000
Udgifter i alt	1.404.140	1.355.000
Budgetteret driftsresultat	216.106	277.000
Afdrag på prioritetsgæld	262.614	277.000
Budgetteret resultat	-46.508	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 2010.