



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

**Årsrapport for 2010/11
(15. regnskabsår)**

Budget 2011/12

Administrator:

Administrationshuset A/S
Enghave Plads 13
1670 København V
Telefon 70 22 22 15

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg
Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København
Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars
Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

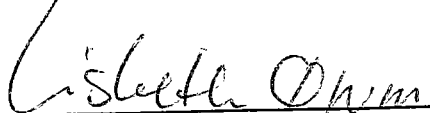
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10
Nøgletal	11
Budget 2011/12	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2010/11 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. december 2011


 Administrationshuset A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Rosenåen.

Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt 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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. december 2011

<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> Christoffer Schou (næstformand)	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> Mads Kjædegaard (formand)	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> David Gottlieb
 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> Julie Sophie Schou	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> Sascha Pepke	<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> Anne Mette Nielsen
	<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> David Pepke	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2010/11 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt 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 valuarvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Hensættelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom og større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:

Det er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2008.

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2010/11 Budget		2010/11 Regnskab	2009/10 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.147.000	Boligafgift	1.147.464	1.147.464
	480.000	Leje, erhverv	482.135	461.351
	5.000	Renteindtægter	1.403	11.331
	<u>0</u>	Øvrige indtægter	<u>100</u>	<u>100</u>
	<u>1.632.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.631.102</u>	<u>1.620.246</u>
		UDGIFTER:		
	725.000	Prioritetsrenter	723.770	740.567
	-260.000	Byfornyelsestilskud	-259.272	-266.243
	170.000	Grundskyld	179.380	167.645
	85.000	Dagrenovation	84.649	82.029
	26.000	Forsikringer	24.248	23.860
	5.000	ABF kontingent	4.515	4.299
	20.000	Elforbrug	17.943	17.602
	5.000	Varmeforbrug, ejendommen	3.581	5.198
1	80.000	Renholdelse og vicevært	94.358	77.923
	39.000	Gårdlaug	39.006	37.813
	30.000	Netværk	28.509	28.493
2	209.500	Reparation og vedligeholdelse	180.757	236.593
	10.000	Tagterrasse	4.412	5.546
	75.000	Administrationshonorar	78.171	63.031
	14.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.500	14.000
3	50.000	Andre honorarer	29.956	97.134
	40.000	Kontorhold, porto og gebyrer	44.877	42.493
	15.000	Møder og generalforsamling m.v.	5.925	13.872
	16.000	Selskabsskat	15.292	12.285
	<u>0</u>	Varmetab, fraflyttere	<u>0</u>	<u>493</u>
	<u>1.355.000</u>	Udgifter i alt	<u>1.314.577</u>	<u>1.404.633</u>
	<u>277.000</u>	Driftsresultat	<u>316.525</u>	<u>215.613</u>
		Resultatdisponering		
	277.000	Afdrag på prioritetsgæld	279.170	262.614
	<u>0</u>	Overført resultat	<u>37.355</u>	<u>-47.001</u>
	<u>277.000</u>	Disponeret i alt	<u>316.525</u>	<u>215.613</u>

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		2011 kr.	2010 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	47.750.000	48.000.000
*)	Op/nedskrivning til valuar vurdering	250.000	-250.000
	Ejendommens værdi	<u>48.000.000</u>	<u>47.750.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 51.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.000.000</u>	<u>47.750.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift	8.903	6.970
	Forudbetalte omkostninger	92.032	86.774
	Tilgodehavender vedr. vurderinger	7.500	10.625
4	Vaskeri	14.529	28.960
	Varmeregnskab 2010/11:		
	Afholdte udgifter	215.665	
	Indgået acontobidrag	-142.930	
	Tilgodehavender	<u>195.699</u>	<u>189.084</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	175.536	203.612
	Danske Bank, bestyrelseskonto	1.682	3.656
	Danske Bank, ny vaskerikonto	125.527	47.787
	Likvide beholdninger	<u>302.745</u>	<u>255.055</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>498.444</u>	<u>444.139</u>
	Aktiver i alt	<u><u>48.498.444</u></u>	<u><u>48.194.139</u></u>

*) Ejendommen er optaget til valuar vurdering foretaget den 28. oktober 2011 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE Gunnar Brandt, Skyttemosen 59, 3450 Allerød. Afkastgraden er angivet til 2,58%.

Balance pr. 30. september

		Passiver		
Note		2011 kr.	2010 kr.	
5	Egenkapital før hensættelser	36.146.250	36.146.250	
	Hensættelse til værdiregulering	1.080.260	485.385	
	Egenkapital incl. hensættelser	37.226.510	36.631.635	
	Prioritetsgæld:	Afdrag	Restgæld 30/9 2011	Kursværdi 30/9 2011
				Kursværdi 30/9 2010
*	Nykredit, 2031, 6,6536%	157.521	6.515.660	6.857.339
*	Nykredit, 2032, 6,3180%	61.187	2.559.929	2.626.282
*	Nykredit, 2032, 6,3124%	15.507	686.432	704.306
**	Nykredit, 2025, 4,1952%	44.955	832.250	842.253
		<u>279.170</u>	<u>10.594.271</u>	11.030.180
				<u>11.337.700</u>
*)	Ovennævnte 3 lån er fastforrentede kontantlån med rentestøtte			
**)	Ovennævnte lån er et fastforrentet kontantlån			
	Deposita		162.827	140.573
	Fast forudbetalt leje		35.525	35.525
	Forudbetalt boligafgift m.v.		486	801
	Vandregnskab 2010/11:			
	Indgået acontobidrag		84.883	
	Afholdte udgifter		<u>-69.808</u>	-4.659
	Skyldige omkostninger		<u>27.841</u>	<u>52.564</u>
	Gældsforpligtelser i alt		11.271.934	11.562.504
	Passiver i alt		48.498.444	48.194.139
6	Yderligere lånoptagelse			
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse			
8	Forsikringsforhold			
9	Eventualforpligtelser			
10	Beregning af andelsværdi			
11	Nøgletal			

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:	
Viceværtservice	17.940
Trappevask	52.311
Vinduespolering	1.313
Snerydningservice	12.698
Grafittiafrensning	10.096
	94.358
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Elektriker, reparation af loftlys og dørtелефон	8.573
Rensning af stoppet faldstamme	3.781
Reparation af tagrender	7.711
Låsesmed, montering af smæklåse	5.099
Maler, udskiftning af loftplader og maling	7.604
Tømrer, ramper til bagtrappe, strømkasse m.v.	23.070
VVS, udsugning/ventilation	27.675
VVS, udskiftning af grundvandspumper m.v.	9.887
Varmeanlæg, udskiftning af varmeveksler og service	80.103
Materialer og småanskaffelser, inkl. arbejdsdage	7.254
	180.757
 Note 3 - Andre honorarer:	
Ingeniørbistand, ventilationsanlæg	4.469
Varme- og vandregnskabshonorar	18.237
Valuarvurdering vedr. 2010	7.250
	29.956
 Note 4 - Vaskeri:	
Saldo 1. oktober 2010	28.960
Salg af vask	-84.361
Dibs abonnement	2.235
Reparationer	7.240
Serviceaftale	12.575
El og vand	47.880
	-14.431
	14.529
 Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud, 2.295 m ² á 150 kr.	344.250
	344.250

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2010	30.575.337
Opskrivning til valuarvurdering	250.000
	30.825.337
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2010	-464.259
Årets kursregulering	28.350
	-435.909
 Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2010	6.176.307
Årets afdrag prioritetsgæld	279.170
Overført resultat	37.355
Hensættelse til værdiregulering	-1.080.260
	5.412.572
 Egenkapital i alt	36.146.250

Note 6 - Yderligere lånoptagelse:

Udover førnævnte prioritetsgæld er der tinglyst 1 kontantlån til Nykredit på oprindelig kr. 19.330.000, med restgæld pr. 30. september 2011 kr. 19.167.859,96. Til lånet ydes 100% ydelsesstøtte.

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpanthæftelse 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 bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

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.

	kr.
Note 10 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 6:	
Egenkapital før hensættelser ifølge balancen	36.146.250
Andelsindskud	344.250
Andelskronens værdi	105,00
$\frac{36.146.250}{344.250} =$	

Andelskronens værdi pr. 30. september 2010, 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 2011, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 105,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2011, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 108,14.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

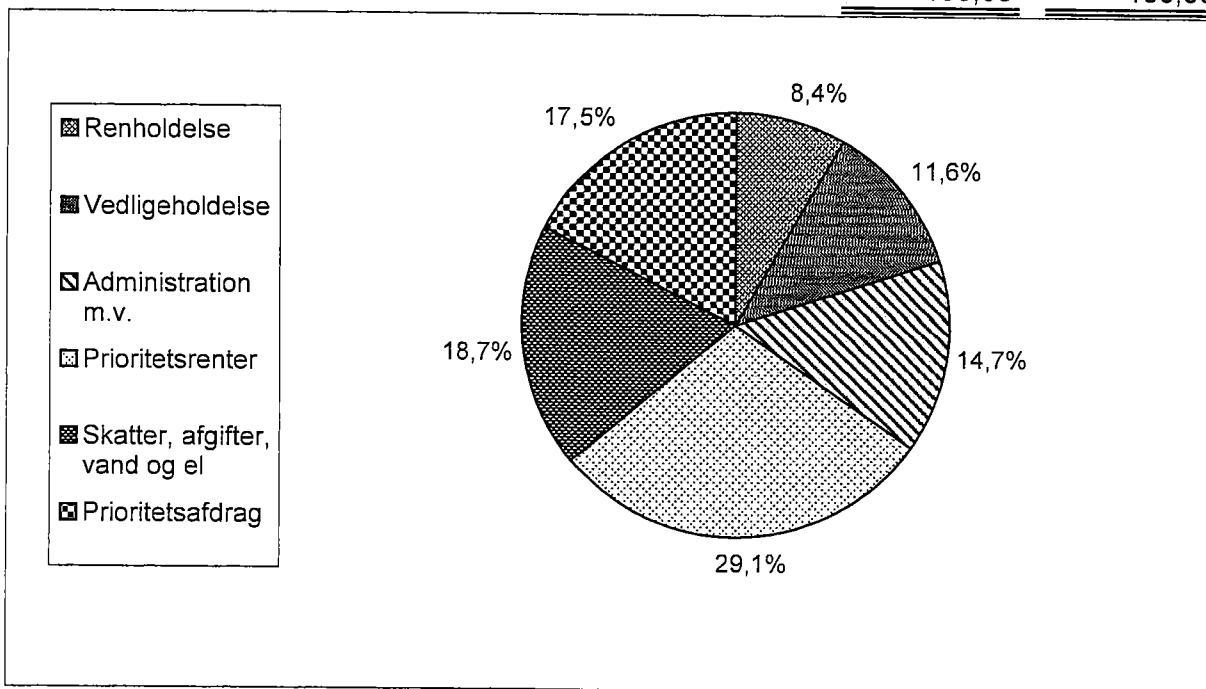
Andelenes værdi ved en andelskrone på 105,00:

<u>Bolig nr. - adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi 30/9 2010 iht. litra b</u>	<u>Andelsværdi 30/9 2011 iht. litra b</u>
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>

Noter

Note 11 - Nøgletal:

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	33	2.295
Erhvervslejemål	4	352
	<u>37</u>	<u>2.647</u>
	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	70	71
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² andel	22.222	22.658
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² total	19.267	19.645
Valuarvurdering, kr. pr. m ² andel	20.915	20.806
Valuarvurdering, kr. pr. m ² total	18.134	18.039
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m ² andel	4.694	4.845
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andel	500	500
Lejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv	1.370	1.311
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	8,37	6,94
Vedligeholdelse	11,62	14,52
Administration m.v.	14,70	17,57
Prioritetsrenter	29,15	28,45
Skatter, afgifter, vand og el	18,65	16,77
Prioritetsafdrag	17,52	15,75
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Budget 2011/12

	Regnskab 2010/11	Budget 2011/12
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.147.464	1.180.000
Leje, erhverv	482.135	485.000
Renteindtægter	1.403	1.000
Øvrige indtægter	100	0
Indtægter i alt	1.631.102	1.666.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	723.770	706.000
Byfornyelsestilskud	-259.272	-252.000
Grundskyld	179.380	185.000
Dagrenovation	84.649	88.000
Forsikringer	24.248	34.000
ABF kontingent	4.515	5.000
Elforbrug	17.943	20.000
Varmeforbrug, ejendommen	3.581	5.000
Renholdelse og vicevært	94.358	110.000
Gårdlaug	39.006	84.000
Netværk	28.509	30.000
Reparation og vedligeholdelse	180.757	201.000
Tagterrasse	4.412	10.000
Administrationshonorar, inkl. moms pr. 1/1 2011	78.171	84.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.500	15.000
Andre honorarer	29.956	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	44.877	45.000
Møder og generalforsamling m.v.	5.925	15.000
Selskabsskat	15.292	24.000
Udgifter i alt	1.314.577	1.439.000
Budgetteret driftsresultat	316.525	227.000
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	279.170	296.000
Overført resultat	37.355	-69.000
Disponeret i alt	316.525	227.000

Budgetforudsætninger:

Det er indregnet stigning i boligafgiften på 5% pr. 1/3 2012.

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 2011.