

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

**Årsrapport for 2006/07
(11. regnskabsår)**

Budget 2007/08

Administrator:

Kuben Ejendomsadministration A/S
Jarmers Plads 2, Postboks 280
0900 København C
Telefon 88 33 22 11



Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 København F

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

Forstædernes Bank: 5476 2027251
IBAN DK6854760002027251
SWIFT FBBKDKKK
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret
gennem Alliot Group,
et verdensomspændende
netværk af uafhængige
firmaer

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10
Budget 2007/08	11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2006/07 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. november 2007

KUBEN

Kuben Ejendomsadministration A/S

Jarmers Plads 2

Kuben Ejendomsadministration A/S

Tel. 8833 2211 . Fax 8833 2357

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2006/07 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 eventalforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. november 2007



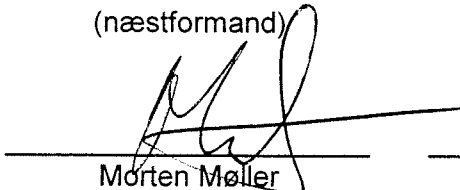
Christoffer Schou
(næstformand)



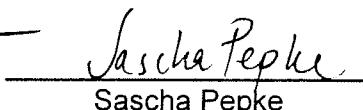
Mads Kjædegaard
(formand)



Lars Kirk



Morten Møller



Sascha Pepke



Thomas Hjelm Bentzen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosenåen.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenåen for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatop-gørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges 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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. november 2007
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2006/07 er 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 valuarvurdering foretaget den 1. november 2007 af statsautoriseret ejendomsmægler & valuar MDE Gunnar Brandt, Skyttemosen 59, 3450 Allerød.

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	2006/07 Budget		2006/07 Regnskab	2005/06 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.526.000	Boligafgift	1.520.503	1.491.888
	29.000	Leje, beboelse	34.003	58.292
	441.000	Leje, erhverv	439.244	430.766
	0	Renteindtægter	25.212	21.650
	0	Øvrige indtægter	0	28.838
	<u>1.996.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.018.962</u>	<u>2.031.434</u>
		UDGIFTER:		
	932.000	Prioritetsrenter	931.898	954.726
	-297.000	Byfornyelsestilskud	-296.504	-303.689
	140.000	Grundskyld	143.597	137.061
	54.000	Dagrenovation	54.312	51.431
	16.000	Forsikringer	16.065	15.543
	3.600	ABF kontingent	3.672	3.552
	19.000	Elforbrug	22.519	18.386
	4.000	Varmeforbrug, ejendommen	4.050	2.360
1	92.000	Renholdelse og vicevært	58.820	87.758
	1.900	Indvendig vedligeholdelse	2.180	3.712
	55.000	Gårdlaug	35.061	52.320
	28.000	Netværk	30.204	33.390
2	265.000	Reparation og vedligeholdelse	169.085	60.892
	10.000	Tagterrasse	0	45.438
	55.000	Administrationshonorar	54.437	52.915
	11.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	11.500	11.000
3	45.000	Andre honorarer	45.897	45.658
	25.000	Kontorhold, porto og gebyrer	22.423	24.975
	10.000	Møder og generalforsamling m.v.	6.555	8.882
	0	Afsat skat	21.396	0
	<u>1.470.000</u>	Udgifter i alt	<u>1.337.167</u>	<u>1.306.310</u>
	526.000	Driftsresultat	681.795	725.124
	<u>336.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>336.762</u>	<u>326.751</u>
	<u><u>190.000</u></u>	Årets resultat	<u><u>345.033</u></u>	<u><u>398.373</u></u>

Balance pr. 30. september 2007

Note	Aktiver	kr.
	Ejendommens værdikonto:	
	Saldo 1. oktober 2006	48.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering	5.000.000
	Ejendommens værdi	53.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006, kr. 58.000.000)	
	Fælles vaskeri:	
	Saldo 1. oktober 2006	60.245
	Afskrivning, 20% af kr. 150.614	-30.123
		30.122
		30.122
	Anlægsaktiver i alt	53.030.122
	Tilgodehavende boligafgift	11.532
	Forudbetalte omkostninger	64.252
	Forsikringssager	21.916
	Salg af vaskemønter	21.640
4	Vaskeri	50.035
	Varmeregnskab 2006/07:	
	Afholdte udgifter	145.379
	Indgået acontobidrag	-145.265
		114
	Vandregnskab 2006/07:	
	Afholdte udgifter	109.230
	Indgået acontobidrag	-84.975
		24.255
	Tilgodehavender	193.744
	Danske Bank, erhvervskonto	2.645.309
	Danske Bank, vaskerikonto	63.993
	Danske Bank, girokonto	3.953
	Kassebeholdning	488
	Likvide beholdninger	2.713.743
	Omsætningsaktiver i alt	2.907.487
	Aktiver i alt	55.937.609

Balance pr. 30. september 2007

Passiver					
Note					kr.
5	Egenkapital				<u>40.493.546</u>
6	Prioritetsgæld:	Restgæld 1/10 2006	Afdrag	Restgæld 30/9 2007	Kursværdi 30/9 2007
RS	Nykredit, 2031, 6,6536%	7.208.896	120.977	7.087.919	7.515.189
RS	Nykredit, 2032, 6,3180%	2.830.878	47.617	2.783.261	2.865.742
RS	Nykredit, 2032, 6,3124%	755.108	12.071	743.037	765.056
	Nykredit, 2025, 4,1952%	4.264.737	156.097	4.108.640	3.875.232
		15.059.619	336.762	14.722.857	15.021.219
	Deposita				140.573
	Fast forudbetalt leje				35.525
	Forudbetalt boligafgift				2.146
	Uafsluttede handler				2.800
	Mellemregning med administrator				20.054
	Skyldige omkostninger				221.746
	Gældsforpligtelser i alt				15.444.063
	Passiver i alt				55.937.609
7	Yderligere lånoptagelse				
8	Sikkerhedsstillelse				
9	Eventualforpligtelse				
10	Beregning af andelsværdi				

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:	
Vicevært	53.365
Vinduespolering	2.008
Snerydning og saltning	3.447
	58.820
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Gulvbelægning	77.437
Grafittiafrensning	11.721
Låse og nøgler, inkl. udskiftning af hængsler og cylindere	29.389
Afsat til maler	40.000
Fællesareal, planter m.v.	10.127
Materialer og småanskaffelser	411
	169.085
 Note 3 - Andre honorarer:	
5 - års eftersyn	17.344
Kuben, varme- og vandregnskabshonorar	6.250
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar	15.053
Valuarvurdering, afsat	7.250
	45.897
 Note 4 - Vaskeri:	
Saldo 1. oktober 2006	-15.220
Salg af vaskemønter	-68.640
Afskrivning vaskeri	30.123
Afholdte udgifter 2006/07	56.363
El og vand, regulering tidligere år	47.409
	50.035
 Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud, 2.194 m ² á 150 kr.	329.100
Salg af andel 101 m ² á 150 kr	15.150
	344.250
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2006	30.825.337
Opskrivning til valuarvurdering	5.000.000
	35.825.337

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2006	-494.510
Årets kursregulering	196.148
	-298.362
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2006	2.463.424
Salg af andel, merværdi	1.452.204
Salg af andel, indvendig vedligeholdelse	24.898
Årets afdrag prioritetsgæld	336.762
Årets resultat	345.033
	4.622.321
Egenkapital i alt	40.493.546

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 2006 kr. 19.216.720.

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 erhvervmæssige 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 erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekravet for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat skyldig skat i det foreliggende regnskab.

Vi skal således tage forbehold for skattekravets størrelse indtil retstilstanden er afklaret.

Noter

Note 10 Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital ifølge balancen			40.493.546
Værdiregulering			<u>-216.296</u>
			<u>40.277.250</u>
Andelsindskud			<u>344.250</u>
Andelskronens værdi	<u>40.277.250</u>	=	<u>117,00</u>
	344.250		

Andelskronens værdi pr. 30. september 2006, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 100,65.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, pr. 30. september 2007, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 117,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2007, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 117,63.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 117,00:

Bolig nr. - adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2006 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2007 iht. litra b
05 - Istedgade 15, st. tv.	8.850	890.753	1.035.450
06 - Istedgade 15, st. th.	9.450	951.143	1.105.650
07 - Istedgade 15, 1. tv.	8.850	890.753	1.035.450
08 - Istedgade 15, 1. th.	9.450	951.143	1.105.650
09 - Istedgade 15, 2. tv.	8.850	890.753	1.035.450
10 - Istedgade 15, 2. th.	9.300	936.045	1.088.100
11 - Istedgade 15, 3. tv.	8.850	890.753	1.035.450
12 - Istedgade 15, 3. th.	9.450	951.143	1.105.650
13 - Istedgade 15, 4. tv.	8.850	890.753	1.035.450
14 - Istedgade 15, 4. th.	9.450	951.143	1.105.650
15 - Istedgade 15, 5. tv.	7.350	739.778	859.950
16 - Istedgade 15, 5. th.	8.550	860.558	1.000.350
17 - Istedgade 17, 1. tv.	15.450	1.555.043	1.807.650
18 - Istedgade 17, 1. th.	15.300	1.539.945	1.790.100
19 - Istedgade 17, 2. tv.	15.450	1.555.043	1.807.650
20 - Istedgade 17, 2. th.	15.150	0	1.772.550
21 - Istedgade 17, 3. tv.	15.450	1.555.043	1.807.650
22 - Istedgade 17, 3. th.	15.150	1.524.848	1.772.550
23 - Istedgade 17, 4. tv.	15.450	1.555.043	1.807.650
24 - Istedgade 17, 4. th.	15.150	1.524.848	1.772.550
25 - Istedgade 17, 5. tv.	14.400	1.449.360	1.684.800
26 - Istedgade 17, 5. th.	14.250	1.434.263	1.667.250
27 - Abel Cathrines Gade 29, st. tv.	7.500	754.875	877.500
28 - Abel Cathrines Gade 29, st. th.	7.500	754.875	877.500
29 - Abel Cathrines Gade 29, 1. tv.	7.500	754.875	877.500
30 - Abel Cathrines Gade 29, 1. th.	7.500	754.875	877.500
31 - Abel Cathrines Gade 29, 2. tv.	7.350	739.778	859.950
32 - Abel Cathrines Gade 29, 2. th.	7.500	754.875	877.500
33 - Abel Cathrines Gade 29, 3. tv.	7.350	739.778	859.950
34 - Abel Cathrines Gade 29, 3. th.	7.500	754.875	877.500
35 - Abel Cathrines Gade 29, 4. tv.	7.350	739.778	859.950
36 - Abel Cathrines Gade 29, 4. th.	7.500	754.875	877.500
37 - Abel Cathrines Gade 29, 5. sal	11.250	1.132.313	1.316.250
I alt	<u>344.250</u>	<u>33.123.915</u>	<u>40.277.250</u>

Budget 2007/08

	Regnskab 2006/07	Budget 2007/08
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.520.503	1.376.400
Leje, beboelse	34.003	0
Leje, erhverv	439.244	452.000
Renteindtægter	25.212	25.000
Indtægter i alt	2.018.962	1.853.400
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	931.898	908.000
Byfornyelsestilskud	-296.504	-290.000
Grundskyld	143.597	150.000
Dagrenovation	54.312	56.000
Forsikringer	16.065	17.000
ABF kontingent	3.672	4.000
Elforbrug	22.519	22.000
Varmeforbrug, ejendommen	4.050	5.000
Renholdelse og vicevært	58.820	80.000
Indvendig vedligeholdelse	2.180	0
Gårdlaug	35.061	35.000
Netværk	30.204	33.000
Reparation og vedligeholdelse	169.085	200.000
Tagterrasse	0	10.000
Administrationshonorar	54.437	56.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	11.500	12.000
Andre honorarer	45.897	45.000
Kontorhold, porto og gebyrer	22.423	30.000
Møder og generalforsamling m.v.	6.555	10.000
Afsat skat	21.396	20.000
Udgifter i alt	1.337.167	1.403.000
Budgetteret driftsresultat	681.795	450.400
Afdrag på prioritetsgæld	336.762	346.000
Budgetteret resultat	345.033	104.400

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet et fald i boligafgiften til kr. 600 pr. m² pr. år pr. 1/3 2008.

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 2007.