

**Andelsboligforeningen Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2003 - 30.6.2004

2. regnskabsår

CVR. Nr.: 26 85 32 81

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: Andelsboligforeningen Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV
Tlf 38 19 39 19
www.frederiksbo.dk

Bestyrelse: Henrik Philip Jørgensen
Mille Frøhn-Christensen
Duyen Le
Kim Bech
Peter Olsen

Administrator: Dansk Boligadministration A/S
Dronningens Tværgade 26
1302 København K

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg
Tlf. 38 19 91 00
Email: revisor@datarevision.dk

Kreditforening: BRF
Klampenborgvej 205
2800 Lyngby

Bank: Jyske Bank
Klampenborgvej 244
2800 Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2003/04 for Andelsboligforeningen Frederiksbo

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/10/2004

Administrator:

Direktør Mogens Lyck
Dansk Boligadministration A/S

Bestyrelse:

Henrik Philip Jørgensen
Formand

Mille Frohn-Christensen

Duyen Le

Kim Bech

Peter Olsen

REVISORPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Frederiksbo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2003 til 30. juni 2004. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi 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 vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt 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 den finansielle stilling pr. 30.6.2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1.7.2003 - 30.6.2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 22/10/2004

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Periodisering

Regnskabsposter er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Boligafgift og leje

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje, samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt boligafgift og leje.

Ejendom incl. anlæg m.v.

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, da det antages at ejendommen ikke er udsat for en løbende værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld og øvrig gæld

Gælden indgår med det nominelle beløb.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med §5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2003 - 30. JUNI 2004

	Note	Regnskab 2003/04 i kr.	Budget 2003/04 i tkr.	Budget 2004/05 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		1.523.555	1.463	1.560
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		365.508	371	329
Lejeindtægt, erhvervslejemål.....		143.186	153	142
Ventelistegebyrer.....		200	0	0
Indtægter.....		2.032.449	1.987	2.031
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	10	690.133	690	688
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.	1	361.077	387	385
Forsikringer.....		27.287	35	35
Renholdelse, viceværterløn m.v.....	2	178.331	171	185
Elektricitet.....		-35.512	105	105
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	236.380	260	260
Vaske og skralderum.....				230
Henlæggelse til modernisering/omlægning.....	8	130.000	100	-130
Revisor, administration og kontorhold.....	4	190.086	146	180
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	9	26.144	26	23
Udgifter.....		1.803.926	1.920	1.961
Primært driftsresultat.....		228.523	67	70
Finansieringsposter:				
Renteudgifter kassekredit Jyske Bank.....		-10.504	-20	-10
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond.....		5.868		
Resultat før ekstraordinære poster.....		223.887	47	60
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	6	-6.810	0	0
Ekstraordinære poster.....	5	54.632	0	0
Årets resultat.....		271.709	47	60
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		271.709	47	60
- Afdrag på prioritetsgæld.....		48.041	47	50
Overført til tabs- og vindingskonto.....		223.668	0	10

BALANCE PR. 30. JUNI 2004

AKTIVER	Note	2003/04 i kr.	2002/03 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev..... (Ejendomsværdi pr. 1/1 2003, kr 12.900.000)	7	17.448.893	17.449
ANLÆGSAKTIVER.....		17.448.893	17.449
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		59.191	39
Mellemregning med andelshavere.....		36.808	41
Forudbetalte omkostninger.....		9.986	7
Tilgodehavender ved salg af boliger.....		2.750	89
Øvrige tilgodehavender, Københavns Energi.....		69.274	7
Varmeregnskab 2002/03, afsluttet.....		14.490	0
Indestående i G.I. §18b.....		254.272	225
Kassebeholdninger.....		2.587	4
Kassekredit Jyske Bank, maksimum kr. 1.000.000.....		14.278	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		463.636	411
AKTIVER.....		17.912.529	17.860

BALANCE PR. 30. JUNI 2004

PASSIVER	Note	2003/04 i kr.	2002/03 i tkr.
Andelskapital.....		1.475.550	1.427
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.7.2003.....		938.592	0
+ Årets overførsel.....		223.668	896
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		48.041	43
EGENKAPITAL.....	11	2.685.851	2.365
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	8	130.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		130.000	0
Prioritetsgæld.....	10	14.580.315	14.628
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.580.315	14.628
Kassekredit Jyske Bank, maksimum kr. 1.000.000.....		0	389
Skyldige omkostninger.....		191.270	218
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		40.384	3
Forudbetalt leje og deposita.....		172.794	107
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	9	101.226	131
<u>Varmeregnskab 2003/04</u>			
A/c varmeindbetalinger.....		174.804	172
- afholdte varmeudgifter.....		164.115	-153
Kortfristede gældsforpligtelser.....		516.363	866
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.096.678	15.495
PASSIVER.....		17.912.529	17.860
Eventualforpligtelser.....	6		

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på kr 1.000.000, der ligger til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

Foreningen har afgivet garanti ved flere andelshavers køb af andelsbolig.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2003/04 i kr.	2002/03 i tkr. (8. mdr.)
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:	1		
Ejendomsskatter.....		112.141	75
Vandafgift.....		122.895	92
Renovation m.v.....		126.041	92
		361.077	258
 Renholdelse, viceværterløn m.v.:	 2		
Viceværterløn, feriepenge m.v.....		87.803	62
Sociale ydelser.....		5.235	3
Pensionsbidrag.....		9.981	6
Ejendomsservice.....		5.500	1
Trapperengøring.....		64.974	42
Vinduespolering.....		1.833	2
Containerleje.....		1.199	0
Øvrig renholdelse.....		1.806	0
		178.331	116
 Reparationer og vedligeholdelse:	 3		
Blikkenslager.....		54.640	69
Murer.....		74.619	3
Tømrer og snedker.....		3.364	15
Elektriker.....		47.691	35
Maler.....		0	9
Glarmester.....		3.290	0
Låseservice.....		7.669	2
Vaskeriudgifter.....		21.490	7
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		23.617	6
		236.380	144

	Note	2003/04 i kr.	2002/03 i tkr. (8. mdr.)
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	4		
Revisionshonorar.....		11.000	10
Administrator, deltagelse i ex.ord. generalforsamling.....		1.500	0
Administrationshonorar.....		110.205	67
Varmeregnskabshonorar.....		13.099	11
Handelsvurdering af ejendom.....		10.938	0
Kontorartikler m.v.....		0	0
Kontingenter Ejendomsforeningen Danmark.....		1.870	2
Småanskaffelser, PC og printer.....		10.025	0
Telefonudgifter.....		4.950	1
Generalforsamling, andre møder m.v.		4.783	1
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		10.000	10
Portoandel og gebyrer.....		6.532	3
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....		5.184	5
		190.086	110
Ekstraordinære poster:	5		
Tillægsbeløb ved salg af andele.....		78.000	168
Indvendig vedligeholdelse, solgte lejligheder.....		26.827	49
Overtaget indestående i Grundejernes Investeringsfond.....		0	677
Fradrag og mangler i solgte lejligheder.....		-21.850	-7
Tomgangeleje og varmetab.....		-25.170	-10
Andel af vurderingshonorarer.....		-3.175	-5
		54.632	873
Beregnet selskabsskat:	6		

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvar, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

	Note	2003/04 i kr.	2002/03 i tkr.
Ejendommen:	7		
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.7.2003.....		17.448.893	17.449
Saldo pr. 30.6.2004.....		17.448.893	17.449

Ejendommen består af:

	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	50	2.951
Udlejede lejligheder.....	12	656
Erhvervslejemål.....	2	163
	64	3.770
Antal sammenlagte lejligheder.....	4	

Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:

	8		
Saldo pr. 1.7.2003.....		0	0
Hensat året 2003/04.....		130.000	0
		130.000	0
Anvendt i året 2003/04.....		0	0
Saldo pr. 30.6.2004.....		130.000	0

Indvendig vedligeholdelse:

	9		
Saldo pr. 1.7.2003.....		131.385	161
Hensat året 2003/04.....		26.144	20
		157.529	181
Frasolgt i året 2003/04.....		-26.827	-49
Anvendt i året 2003/04.....		-29.476	0
Saldo pr. 30.6.2004.....		101.226	131

Prioritetsgæld:

10

	Restgæld 1.7.2003	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2004	Kursværdi 30.6.2004
BRF 4% inkv. år 07 - 96,24	11.171.000	0	482.588	11.171.000	11.378.781
BRF 5% kont. år 32 - 92,35	3.457.356	48.041	207.545	3.409.315	3.636.272
	14.628.356	48.041	690.133	14.580.315	15.015.053

Note**Egenkapital ("andelenes værdi"):****11**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 2.685.851

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).
4. 17. alm. vurdering med tillæg for værdistigning.

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Colliers til en kontant handelspris på kr. 20.000.000 pr 30.6.2004

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2004.....		2.685.851
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	20.000.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>17.448.893</u>	2.551.107
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.580.315	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>15.015.053</u>	-434.738
Foreningens formue pr. 30. juni 2004.....		4.802.220

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{4.802.220 \times \text{andelsindskud}}{1.475.550}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 3,25 eller antallet af m² med kr. 1627

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 1.300 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 1.500,00