

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2004 - 30.6.2005

3. 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.....	9-13

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Mille Frohn-Christensen
Katrine Damkjær Madsen
Henrik Metzger
Henrik P. Jørgensen
Kåre Jakobsen

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

Fra 1/7/2005:
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 24
1620 København V

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

Nordea
Algade 4
4000 Roskilde

REVISORPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Frederiksbo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2004 til 30. juni 2005. Der er aflagt efter årsregnskabsloven. 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. 30.6.2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1.7.2004 - 30.6.2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 30/9/2005

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik 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 2004 - 30. JUNI 2005

	Note	Regnskab 2004/05 i kr.	Budget 2004/05 i tkr.	Budget 2005/06 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		1.492.174	1.505	1.530
Andelsboligafgift, individuelle særmoderniseringer.....		55.252	55	30
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		326.006	329	300
Lejeindtægt, erhvervslejemål.....		142.725	142	142
Ventelistegebyrer.....		5.900	0	0
Indtægter.....		2.022.057	2.031	2.003
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	15	687.171	688	685
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.	1	364.228	385	405
Forsikringer.....		30.164	35	35
Renholdelse, viceværtløn m.v.....	2	203.964	185	205
Elektricitet.....		62.290	105	75
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	267.696	260	960
Henlæggelse/anvendt til modernisering.....	13	100.000	100	-230
Afskrivninger af vaskeri, internet mv.....	12	62.996		63
Drift af internet og telefoni.....	4	4.148		0
Revisor, administration og kontorhold.....	5	209.440	180	210
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	14	22.957	23	21
Udgifter.....		2.015.054	1.961	2.429
Primært driftsresultat.....		7.003	70	-426
Finansieringsposter:				
Renteudgifter kassekredit netto, Jyske Bank.....		-141	-10	-25
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond.....		4.410	0	0
Resultat for ekstraordinære poster.....		11.272	60	-451
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	7	-1.452	0	0
Ekstraordinære poster.....	6	73.721	0	0
Årets resultat.....		83.541	60	-451
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		83.541	60	-451
- Afdrag på prioritetsgæld.....		50.846	50	53
Overført til tabs- og vindingskonto.....		32.695	10	-504

** i budgettet for reparationer og vedligeholdelse er afsat t.kr 700 til renovering af trappeopgange

BALANCE PR. 30. JUNI 2005

AKTIVER	Note	2004/05 i kr.	2003/04 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev..... (Ejendomsværdi pr.1/10 2004, kr 17.200.000)	8	17.448.893	17.449
Netværk installation.....	9	211.805	0
Vaskeri.....	10	95.951	0
Pc'er.....	11	17.500	0
ANLÆGSAKTIVER.....	16	17.774.149	17.449
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		34.740	59
Mellemregning med andelshavere.....		14.308	37
Forudbetalte omkostninger.....		11.763	10
Tilgodehavender ved salg af boliger.....		2.775	3
Øvrige tilgodehavender, Københavns Energi.....		0	69
Varmeregnskaber, afsluttet.....		2.184	14
Indestående i G.I. §18b.....		292.222	254
Kassebeholdninger.....		5.183	3
Driftskonto Nordea.....		14.289	0
Kassekredit Jyske Bank, maksimum kr. 2.000.000.....		3.488	14
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		380.952	464
AKTIVER.....		18.155.101	17.913

BALANCE PR. 30. JUNI 2005

PASSIVER	Note	2004/05 i kr.	2003/04 i tkr.
Andelskapital.....		1.507.700	1.476
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.7.2004.....		1.210.301	939
+ Årets overførsel.....		32.695	224
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		50.846	48
EGENKAPITAL.....	16	2.801.542	2.686
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	13	230.000	130
Udskudt skat.....		1.452	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		231.452	130
Prioritetsgæld.....	15	14.529.469	14.580
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.529.469	14.580
Skyldige omkostninger.....		246.325	191
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		23.765	40
Mellemregning med administrator.....		35.039	0
Forudbetalt leje og deposita.....		233.561	173
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	14	98.956	101
<u>Varmeregnskab 2004/05</u>			
A/c varmeindbetalinger.....		173.442	175
- afholdte varmeudgifter.....		218.450	-164
Kortfristede gældsforpligtelser.....		592.638	516
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.122.107	15.097
PASSIVER.....		18.155.101	17.913
Eventualforpligtelser.....	7		

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	2004/05 i kr.	2003/04 i tkr.
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:	1		
Ejendomsskatter.....		118.881	112
Vandafgift.....		132.906	123
Renovation m.v.....		112.441	126
		364.228	361
Renholdelse, vicevært løn m.v.:	2		
Vicevært løn, feriepenge m.v.....		97.711	88
Sociale ydelser.....		5.476	5
Pensionsbidrag.....		11.381	10
Ejendomsservice.....		7.469	6
Trapperengøring.....		78.232	65
Vinduespolering.....		3.132	2
Containerleje.....		0	1
Øvrig renholdelse.....		563	2
		203.964	178
Reparationer og vedligeholdelse:	3		
Blikkenslager.....		78.503	55
Murer.....		14.480	75
Tømrer og snedker.....		735	3
Elektriker.....		75.217	48
Maler.....		7.438	0
Glarmester.....		0	3
Låseservice.....		5.058	8
Vaskeriudgifter.....		3.024	21
Skraldeskur.....		80.000	0
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		3.241	24
		267.696	236
Drift af internet og telefoni:	4		
Indbetalt netværk.....		-7.100	0
Indbetalt telefoni.....		-5.760	0
Internet abonnement.....		12.718	0
Internet øvrige udgifter.....		4.290	0
		4.148	0

	Note	2004/05 i kr.	2003/04 i tkr.
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	5		
Revisionshonorar.....		15.000	11
Administrator, deltagelse i ex.ord. generalforsamling.....		0	2
Administrationshonorar.....		115.715	110
Administrationshonorar i forbindelse med administratorskift.....		5.000	0
Varmeregnskabshonorar.....		12.555	13
Handelsvurdering af ejendom.....		18.750	11
Kontorartikler m.v.....		3.980	0
Kontingenter Ejendomsforeningen Danmark.....		1.930	2
Småanskaffelser, havemøbler/tekøkken.....		10.000	10
Telefonudgifter.....		4.915	5
Generalforsamling, andre møder m.v.		3.896	5
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		12.000	10
Indtægtsført telefongodtgørelser m.v., bestyrelse vedr år 2003/04.....		-10.000	0
Portoandel og gebyrer.....		9.634	7
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....		6.065	5
		209.440	190
Ekstraordinære poster:	6		
Tillægsbeløb ved salg af andele.....		64.300	78
Salg af forbedringer og løsøre.....		2.320	0
Indvendig vedligeholdelse, solgte lejligheder.....		13.027	27
Fradrag og mangler i solgte lejligheder.....		0	-22
Tomgangeleje og varmetab.....		-4.338	-25
Andel af vurderingshonorarer.....		-1.588	-3
		73.721	55

Beregnet selskabsskat:

7

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Der er foretaget skattemæssige afskrivninger på bygninger og installationer med kr 5.187 og der er samtidig afsat udskudt skat med 28% heraf.

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 skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

Andelsboligforeningen Frederiksbo

	Note	2004/05 i kr.	2003/04 i tkr.
Ejendommen:	8		
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.7.2004.....		17.448.893	17.449
Saldo pr. 30.6.2005.....		17.448.893	17.449
Ejendommen består af:			
	Antal	Areal m ²	
Andelslejligheder.....	50	3.015	
Udlejede lejligheder.....	11	592	
Erhvervslejemål.....	2	163	
	63	3.770	
Antal sammenlagte lejligheder.....	5		
Netværksinstallation:	9		
Saldo pr 1.7.2004.....		0	0
Vesterbro ADSL I/S.....		242.063	0
Årets afskrivning over 8 år.....		-30.258	0
Saldo pr. 30.6.2005.....		211.805	0
Vaskeri:	10		
Saldo pr 1.7.2004.....		0	0
Etableringsudgifter ved nyt vaskeri.....		119.939	0
Afskrivning over 5 år.....		-23.988	0
Saldo pr. 30.6.2005.....		95.951	0
PC'er:	11		
Saldo pr 1.7.2004.....		0	0
Dell computer.....		26.250	0
Afskrivning over 3 år.....		-8.750	0
Saldo pr. 30.6.2005.....		17.500	0
Afskrivninger	12		
Netværksinstallation.....		30.258	0
Vaskeri.....		23.988	0
PC'er.....		8.750	0
		62.996	0

	Note	2004/05 i kr.	2003/04 i tkr.
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:	13		
Saldo pr. 1.7.2004.....		130.000	0
Hensat året 2004/05.....		100.000	130
		230.000	130
Anvendt i året 2004/05.....		0	
Saldo pr. 30.6.2005.....		230.000	130

	Note		
Indvendig vedligeholdelse:	14		
Saldo pr. 1.7.2004.....		101.226	131
Hensat året 2004/05.....		22.957	26
		124.183	158
Frasolgt i året 2004/05.....		-13.027	-27
Anvendt i året 2004/05.....		-12.200	-29
Saldo pr. 30.6.2005.....		98.956	101

	15				
	Restgæld 1.7.2004	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2005	Kursværdi 30.6.2005
BRF 4% inkv. år 07 - 96,24	11.171.000	0	482.587	11.171.000	11.473.511
BRF 5% kont. år 32 - 92,35	3.409.315	50.846	204.584	3.358.469	3.616.778
	14.580.315	50.846	687.171	14.529.469	15.090.289

Note

Egenkapital ("andelenes værdi"):

16

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 2.801.542

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. 35.650.000 pr 30.6.2005

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

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2005.....	2.801.542
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	35.650.000
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>17.448.893</u> 18.201.107
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.529.469
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>15.090.289</u> -560.820
Foreningens formue pr. 30. juni 2005.....	20.441.829

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:

$$\frac{20.441.829 \times \text{andelsindskud}}{1.507.700}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 13,56 eller antallet af m² med kr. 6779

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 1.500 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 6.500,00