

**A/B Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2007 - 30.6.2008

6. regnskabsår

CVR. Nr.: 26 85 32 81

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-13

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Henrik P. Jørgensen
Henrik Metzger
Kåre Jakobsen
Sara Uhre Esdahl

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
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	Nordea
	Klampenborgvej 244	Algade 4
	2800 Lyngby	4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 for Andelsboligforeningen Frederiksbo

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger 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


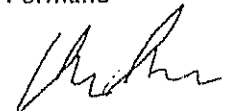
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/8/2008

Administrator:


Jørgen Koch
Boligexperten Administration A/S

Bestyrelse:


Henrik P. Jørgensen
Formand
Kåre Jakobsen
Henrik Metzger
Sara Uhre Esdahl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Frederiksbo

Vi har revideret årsrapporten for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2007 – 30. juni 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. 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 revisionsstandards. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2007 – 30. juni 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 22/8/2008

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 anskaffelsessværdi 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 2007 - 30. JUNI 2008

	Note	Regnskab 2007/08 i kr.	Budget 2007/08 i tkr.	Budget 2008/09 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		1.717.330	1.722	1.660
Andelsboligafgift, individuelle særmoderniseringer.....		14.718	15	15
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		176.554	176	177
Lejeindtægt, erhvervslejemål.....		145.402	144	145
Ventelistegebyrer.....		0	0	0
Indtægter.....		2.054.004	2.056	1.998
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	15	691.284	692	688
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.....	1	400.376	400	425
Forsikringer.....		39.159	40	42
Renholdelse, viceværtløn m.v.....	2	209.384	225	220
Elektricitet.....		64.273	65	65
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	128.094	250	250
Henlæggelse/anvendt til modernisering.....	13	0	0	0
Afskrivninger af vaskeri, internet mv.....	12	54.246	54	54
Drift af internet og TV.....	4	95.514	90	110
Revisor, administration og kontorhold.....	5	177.800	180	180
Hensættelse til jubilæumsfond.....		10.000	0	10
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	14	14.347	13	13
Udgifter.....		1.884.477	2.008	2.057
Primært driftsresultat.....		169.527	48	-59
Finansieringsposter:				
Renteindtægter kassekredit netto.....		81.644	10	50
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond.....		3.247	2	3
Resultat før ekstraordinære poster.....		254.418	60	-6
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	7	0	0	0
Ekstraordinære poster.....	6	15.419	0	0
Årets resultat.....		269.837	60	-6
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat.....		269.837	60	-6
- Afdrag på prioritetsgæld.....		60.280	60	64
Overført til tabs- og vindingskonto.....		209.557	0	-70

BALANCE PR. 30. JUNI 2008

AKTIVER	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev..... (Ejendomsværdi pr.1/10 2007 kr 29.000.000)	8	17.448.893	17.449
Netværk installation.....	9	121.032	151
Vaskeri.....	10	23.988	48
Server.....	11	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		17.593.913	17.648
Tilgodehavende boligafgift og igangværende salg.....		151.228	36
Mellemregning med andelshavere.....		0	14
Mellemregning med administrator.....		0	18
Forudbetalte omkostninger.....		9.473	9
Indestående i G.I. §18b.....		325.221	329
Kassebeholdninger.....		5.292	2
Driftskonto Nordea.....		2.546.715	1.741
Jyske Bank, maksimum kr. 2.000.000.....		1.207	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.039.136	2.151
 AKTIVER.....		 20.633.049	 19.799

BALANCE PR. 30. JUNI 2008

PASSIVER	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Andelskapital.....		1.625.900	1.597
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.7.2007.....			1.636
+ Årets overførsel.....			64
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		2.027.115	57
EGENKAPITAL.....	16	3.653.015	3.355
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	13	2.000.000	1.530
Henlagt til jubilæumsfond.....		10.000	0
Udskudt skat.....		10.627	11
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.020.627	1.541
Prioritetsgæld.....	15	14.402.620	14.463
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.402.620	14.463
Skyldige omkostninger.....		82.974	60
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		123.447	21
Forudbetalt leje og deposita.....		150.582	165
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	14	92.764	88
<u>Varmeregnskab 2008/09</u>			
A/c varmeindbetalinger.....		184.940	180
- afholdte varmeudgifter.....		77.920	-74
Kortfristede gældsforpligtelser.....		556.787	441
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.959.407	14.904
PASSIVER.....		20.633.049	19.799
Eventualforpligtelser.....	7		

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:	1		
Ejendomsskatter.....		136.044	130
Vandafgift, afregning pr 30/11/2007 og aconto til 30/6/2008.....		151.583	235
Renovation m.v.....		112.749	113
		400.376	478
Vandforbrug i m³:	m³		
Vandforbrug i år 2003/04 - 30/12/03 til 23/12/04	4.170		
Vandforbrug i år 2004/06 - 24/12/04 - 30/11/06	7.151		
Vandforbrug i år 2006/07 - 1/12/06 - 6/12/07.....	3.703		
Vandforbrug i år 2007/08 - 7/12/07 - 31/12/08 (forventet).....	3.903		
Renholdelse, viceværftløn m.v.:	2		
Viceværftløn, feriepenge m.v.....		114.087	111
Sociale ydelser.....		5.825	5
Trapperengøring.....		89.472	94
		209.384	211
Reparationer og vedligeholdelse:	3		
Blikkenslager.....		45.896	30
Murer.....		8.120	0
Tømrer og snedker.....		982	0
Elektriker.....		3.695	3
Maler.....		14.688	0
Glarmester.....		5.993	1
Låseservice.....		9.291	3
Vaskeriudgifter.....		3.445	5
Vedligeholdelsesplan.....		24.375	0
Dørtelefon.....		2.352	5
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		9.257	7
		128.094	53
Drift af internet og TV:	4		
Indbetalt netværk.....		-17.996	-33
YouSee.....		63.511	0
TDC Internet abonnement.....		31.228	21
Ventelo Bredbånd.....		10.607	15
Internet øvrige udgifter.....		8.164	1
		95.514	3

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	5		
Revisionshonorar.....		17.000	16
Advokatbistand.....		5.750	26
Administrationshonorar.....		65.024	68
Varmeregnskabshonorar.....		15.441	15
Handelsvurderinger af ejendom.....		34.375	13
Kontorartikler, web m.v.....		8.550	6
Kontingenter Ejendomsforeningen Danmark.....		3.000	3
Telefonudgifter.....		2.361	1
Generalforsamling, gaver, andre møder m.v.....		7.259	10
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		10.000	10
Portoandel og gebyrer.....		6.148	7
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....		2.892	6
		177.800	181
Ekstraordinære poster:	6		
Gebyrer mv til kreditforening ved låneomlægning.....		0	-24
Tillægsbeløb ved salg af andele.....		538.650	512
Indvendig vedligeholdelse, solgte lejligheder.....		9.555	3
Andel af vurderingshonorar.....		-3.813	-1
Fradrag og mangler i solgte lejligheder.....		-31.490	-13
Tomgangleje og varmetab.....		-27.483	-36
Ekstraordinær henlæggelse til vedligeholdelse mv.....		-470.000	-400
		15.419	41

Beregnet selskabsskat:

7

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Der er foretaget skattemæssige afskrivninger på bygninger og installationer med kr 37.955 og der er samtidig afsat udskudt skat 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.

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Ejendommen:	8		
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.7.2007.....		17.448.893	17.449
Saldo pr. 30.6.2008.....		17.448.893	17.449
Ejendommen består af:			
	Antal	Areal m ²	
Andelslejligheder.....	54	3.251,80	
Udlejede lejligheder.....	7	354,60	
Erhvervslejemål.....	2	163,00	
	63	3.769,40	
Antal sammenlagte lejligheder.....	5		
Netværksinstallation:	9		
Saldo pr 1.7.2007.....		151.290	182
Årets afskrivning over 8 år.....		-30.258	-30
Saldo pr. 30.6.2008.....		121.032	151
Vaskeri:	10		
Saldo pr 1.7.2007.....		47.976	72
Afskrivning over 5 år.....		-23.988	-24
Saldo pr. 30.6.2008.....		23.988	48
Server:	11		
Saldo pr 1.7.2007.....		0	9
Afskrivning over 3 år.....		0	-9
Saldo pr. 30.6.2008.....		0	0
Afskrivninger	12		
Netværksinstallation.....		30.258	30
Vaskeri.....		23.988	24
Server.....		0	9
		54.246	63

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:	13		
Saldo pr. 1.7.2007.....		1.530.000	930
Hensat året 2007/08 inkl ekstraordinær henlæggelse.....		470.000	600
		2.000.000	1.530
Anvendt i året 2007/08.....		0	
Saldo pr. 30.6.2008.....		2.000.000	1.530

Indvendig vedligeholdelse:	14		
Saldo pr. 1.7.2007.....		87.972	99
Hensat året 2007/08.....		14.347	16
		102.319	115
Frasolgt i året 2007/08.....		-9.555	-3
Anvendt i året 2007/08.....		0	-23
Saldo pr. 30.6.2008.....		92.764	88

Prioritetsgæld:	15				
		Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld Kursværdi
		1.7.2007			30.6.2008 30.6.2008
BRF 4% inkv. år 17 - 98,794		11.215.200		496.663	11.215.200 10.511.892
BRF 5% kont. år 32 - 92,35		3.247.700	60.280	194.621	3.187.420 3.215.664
		14.462.900	60.280	691.284	14.402.620 13.727.556

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. 3.653.015

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).

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundgård og Johansen til en kontant handelspris på kr. 43.000.000 pr 30.6.2008

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

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2008.....	3.653.015
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	43.000.000
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>17.448.893</u> 25.551.107
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.402.620
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.727.556</u> 675.064
Foreningens formue pr. 30. juni 2008.....	29.879.186

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:

$$\frac{29.879.186 \times \text{andelsindskud}}{1.625.900}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 18,38 eller antallet af m² med kr. 9189

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 10.000 pr m².

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 9.100.-