Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Tirsdag den 28. april 2009, klokken 19.30

Der afholdes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal
2000 Frederiksberg

Mød op og vær med til at få indflydelse på din bolig

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

1) Valg af dirigent. 3

2) Bestyrelsens beretning 3

3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. 7

a) Specielt vedrørende varmeregnskab 9

b) Andelskrone 10

4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 12

a) Budgettet i hovedtal 14

b) Likviditetsoversigt 15

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier 16

5) Forslag – Ingen 18

6) Valg af administrator og revisor 18

a) Valg af administrator 18

b) Valg af revisor 18

7) Valg til bestyrelsen 18

a) Valg af Formand 18

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer 18

c) Valg af suppleanter 18

8) Eventuelt. 19

Fuldmagt 20

Bilag – Årsrapport med revisionsprotokollat 21

Bilag – Udkast til budget med specifikationer 21

1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og som referent.

2) Bestyrelsens beretning

Nye andelshavere

Ejendomsmarkedet har jo ændret sig fra sommeren 2008, så der har ikke været så mange salg.

Vi vil gerne byde velkommen til;

- POLOG Ejendomme ApS — Godthåbsvej 11 B, st. th
- Leonardo Snelleman — Godthåbsvej 13 B, 2. sal
- Rene Vilar — Godthåbsvej 13 C, 2. sal
- M aria Vibe Norup og Klaus Fynsk — Sindshvilevej 10, 1. th..
- Vivi Vestergaard — Sindshvilevej 10, 2. tv..

For at hjælpe salgsprocessen har vi indført et såkaldt ”førsyn”. Det vil sige at Lars Petersen (vicevært) og Ole Bertelsen gennemgår andelen allerede når en andelshaver går i salgstanker.
Herved opnår andelshaveren med stor sandsynlighed kendskab til de krav om udbedring som vil blive stillet ved overdragelsen af andelen. Denne viden kan der så tages højde for i en evt. prisforhandling, og vil så ikke skabe diskussion efterfølgende. Hvorfor vi skriver ”med stor sandsynlighed” skyldes at andelen jo ikke er tømt ved ”førsyn”, som den vil være ved overdragelsen, så vi kan ikke udelukke, at der dukker noget op ved selve synet.

Vores erfaring med ”førsyn”, som vi har lavet 5 styk af, er at der virker rigtig godt, og at alle har været glade for det. Så en stor opfordring til alle som vil sælge: husk at kontakt Ole Bertelsen for ”førsyn”.

Bestyrelsen

Vi har sagt farvel til 1 medlemmer i 2008, Dorte Dalby. Vi takker for godt samarbejde og en god indsats.
Suppleant Hans-Jørgen Knudsen er indtrådt i bestyrelsen i hendes sted.

Energimærkning

Vi har fået udført den lovpligtige energimærkning af Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma F.R.I. A/S. I flg. deres 10 siders rapport er vores ejendomme i fin stand.

Der var en liste med gode forslag for energiinvesteringer, hvor vi både kunne spare penge og hjælpe på miljøet. Desværre var det mest oplagte forslag med udskiftning af 2 stk. cirkulationspumper og tilbagebetaling på 1 år????????? ikke så godt da vi fik indhentet konkret tilbud, så det er ikke udført, men vi kigger stadigvæk på det. Derimod har vi fået udskiftet vores ventilatorer sidst på året 2008. Udgiften kommer først på regnskabet for 2009, men her skulle vi kunne spare ca. 20.000,-kr på vores el-regning. Da vores ventilatorer desuden var ved at være udtjent var det en god ide. Vi forsætter med at undersøge de andre 6 konkrete forslag som rapporten desuden indeholdt.

Vedligeholdelse af ejendommen

Udover udskiftning af ventilatorer og rensning af vores ventilationssystem har vi fået poleret linoleum på vores trapper. Ejendommens varmemålere som bruges i forbindelse med fordeling af varme med ejendommen Godthåbsvej 5, er blevet udskiftet, da de var blevet for gamle og upræcise.

Desuden er der lavet;

- Reparation/vedligeholdelse af dørtelefoner, låse & døre, radiatorer, sprunget varmtvandsrør, mm.
- Repareret gesimsbånd Sindshvilevej 10 mod havesiden samt udskiftet betonfuge ved 2 trappestene til bagtrapper Godthåbsvej 13.
- Istandsat og malet butiksvinduer ved Niels A.
- Repareret zinkkant ved tag/gavl Sindshvilevej 4 sal tv. samt skiftet nogle løse skiffersten på taget S10.
- Skiftet gulve i 2 værelser Godthåbsvej 13B 2. Sal + Sindshvilevej 10 1.tv.

Vicevært

Lars har afholdt 1 års gennemgang af vores facadeprojekt på Godthåbsvej 11 og 13. Her var der et par småting, der skulle udbedres. Det gode var, at vi sammen med ingeniøren fra Teytaud kunne konstantere, at det udførte arbejde ser ud til at holde og er udført godt.
Det er vores helt klare fornemmelse, at alle er meget tilfredse med vores vicevært. Da han altid beredvilligt stiller op og hjælper os med de problemer der måtte være med vores fælles installationer såsom wc, bad, radiatorer, udestuer, vandhaner og meget mere. Lars er også en stor hjælp for bestyrelsen, da han aktivt melder tilbage om problemer og kommer med forslag til forbedringer.
Vi sætter stor pris på hans mange opslag. Så endnu engang EN STOR TAK til ham for den store indsats han yder. Vi regner med et fortsat godt samarbejde i 2009.

Gårdlauget

I juni 2008 fratrådte Dorte gårdlauget, så nu er Anne Mette og Theis repræsentanter for os.
Formanden for gårdlauge Henrik; Sindshvilevej 6 er fraflyttet så der er desværre problemer med at få afsluttet regnskabet og overleveret det til efterfølgerne

I August 2008 tiltrådte Theis fra bestyrelsen så som formand. Gårdlauget ansatte Revision som administrator i stedet for den afgåede formand, som også administrerede gårdlauget i hans formandstid.
Rottebekæmpelse er i gang; der er opsat 3 giftfælder og der bliver skiftet rottegift én gang hver 14. dag. Kommunen sørger for dette. Rotterne forsvinder ikke med det samme, da der kan gå noget tid, før de tør gå ind i giftfælderne. Man er stadig velkommen til at melde til viceværten, hvis man observerer ”de små pelsdyr”.

Vi opfordrer vores andelshavere til at melde sig til gårdlauget og gøre en aktiv indsats for vores fælles gård.Der er penge på kistebunden til at gøre noget godt for gården;-)
Interesserede kan kontakte formanden, Theis på tmsr@galactus.dk.

Plantegninger

Da der har været flere forespørgelser på plantegninger af vores lejligheder besluttede bestyrelsen at få lavet dem.
De ligger på vores hjemmeside www.abfrederik.dk under Boligandel eller på www.plan.abfrederik.dk

Internet

Morten fra bestyrelsen var ikke aktiv som it-mand fra 1.8., så vi bad Jesper, alm’ andelshaver overtage. Aflønningen er fritagelse fra arbejdsweekenden.
Der er ikke sket de store ændringer i 2008. Der er blevet kigget på hvor meget af vores båndbredde, vi bruger. Det er ikke meget, så vi har valgt ikke at opgradere den.
Der har været nogle problemer med uønsket trafik, som har begrænset brugen af internettet for nogle, så der er lagt op til en tilføjelse til A/B Frederiks regelsæt vedrørende monitering (overvågning).

Låneomlægning

Foreningen er finansieret med indekslån, hvilket betyder, at restgælden og dermed ydelsen hvert år reguleres med inflationen. Traditionelle realkreditlån har i modsætning hertil typisk en fast ydelse i lånets løbetid.
Foreningen blev i årets løb kontaktet af Nykredit, der kunne tilbyde en løsning, hvor lånet via forskellige tiltag kunne omformes til et traditionelt realkreditlån med fast rente og med en aftalt afviklingsprofil.
Fordelene for foreningen ved omlægning vil være, at inflationsrisikoen fjernes, og fleksibiliteten øges i kraft af, at afviklingsprofilen løbende kan ændres og endog være afdragsfri i en periode.
For at sikre, at det modtagne tilbud var konkurrencedygtigt, blev et tilbud tillige indhentet fra Realkredit Danmark. Dette tilbud indeholdt samme fordele, men strukturen var forskellig for Nykredits.
Der er tale om komplicerede produkter, og bestyrelsen lod en uafhængig rådgiver analysere fordele og ulemper. Konklusionen blev, at begge løsninger var temmelig dyre, og at der skulle en høj inflation til i en længere periode, for at en omlægning ville være interessant. Da foreningen samtidig har

en tilfredsstillende likviditetssituation og dermed ikke har behov for at kunne gøre lånet afdragsfrit, blev det besluttet ikke at tage imod tilbuddet.

Arbejdsweekender

Forårets arbejdsweekend 24.-25. maj 2008

- En del opgange blev gjort rent
- Trærødder ordnet og fliser oprettet.
- Plantet sommerblomster
- Malet vindueskasser bagtrapper Godthåbsvej og grå parti omkring nogle bagdøre. Malet gesimsbånd Sindshvilevej mod gård.
- Manilamærket cykler. Beskåret planter ved cykelskure.
- Renset ukrudt ved og i petanguebane.

11 deltog.

Arbejdsdage lørdag + søndag den 30+ 31. august 2008

- Opsat lamper i kælderen under 13 A.
- Fjernet rødder og rettet fliser op.
- Fjernet skvalderkål i bede og ukrudt i en del af fliserne.
- Rettet tørrestativ op.
- Malet lyskasser bagtrapper 11 A, B og C.
- Opsat børneskraldespand.
- Haveborde højtryksspulet.
- Oprydning i kældre.
- Beskære roser.
- Rengjort hoveddøre.
- Festtelt sættes op/tages ned

13 deltog.

Vi havde en vellykket fest lørdag aften med 23 andelshavere til 3 retters menu fra London Pub traditionen tro. Drikkelse havde administrator indkøbt med stor omhu og økonomisk sans.
Det er jo en velkommen mulighed for at få snakket med andre andelshavere og hilst på folk. Tak for en hyggelig og god aften. Håber vi bliver endnu flere næste år :-)

PBS

Bestyrelsen vedtog, at foreningen overgik til opkrævning af husleje igennem PBS, i stedet for som tidligere ved indbetalingskort eller overførsel igennem PC bank. Det lader til, at de fleste andelshavere har taget godt imod tilbuddet. I skrivende stund er der 39 ud af 50, som har tilmeldt sig til betaling direkte og de resterende 11 får fremsendt indbetalingskort fra PBS.

Bestyrelsen vil senere på året vurdere om der skal opkræves ekstra gebyr, hvis du ikke tilmelder dig til betaling ved PBS, da det er lidt dyrere for foreningen, at nogle modtager indbetalingskort.

Administration

Vi sender en STOR TAK til Mikael for superb arbejde. Skønt med en administrator, der har "fingeren på pulsen". Vi ser frem til endnu et års godt samarbejde, hvor Mikael også "holder os i ørerne" ☺

3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2008

Årets resultat viser et overskud på kr. 77.851 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende.

Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser. Specielt kan nævnes, at foreningen har haft en meget større renteindtægt på de opsparede midler, da disse det meste af regnskabsåret har været placeret på aftale konti, for at opnå størst mulige rente og der har været høje rentesatser i 2008.
Diverse indtægter er synsgebyr og salg af nøgler.

Foreningen har nu kun et enkelt lejemål som er udlejet tilbage. Dette lejemål vil blive ved med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens sin erhvervsmæssige virksomhed og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder ser er solgt siden 18. maj 1994.

Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret, f. eks. kan det nævnes :

En lille besparelse på udgifter til renovation, da der er sket en lille regulering af udgiften i 2007, som foreningen så fik tilbage i 2008.

Der var afsat kr. 40.000 til rådgivning og udarbejdelse af energimærkning i forbindelse med budgettet. Foreningen fik i regnskabsåret udarbejdet en rapport om mulighed for ændring af finansieringen, som foreningen var blevet foreslået af Nykredit. Rapporten viste at det ikke var noget god ide, at gå ind i det foreslåede refinansiering. Derudover var der afsat penge til udarbejdelse af energimærkning af ejendommen, da det er lovmæssigt besluttet at der skal udarbejdes en sådan mærkning. Rapporten kan se

på foreningens hjemmeside. Udgiften til denne rapport vil blive afviklet over varmeregnskabet i stedet, så derfor en besparelse på denne post.

Det var flere lejligheder som ikke deltog i arbejdsweekenden, så derfor blev der både opkrævet gebyr for ingen deltagelse og der blev heller ikke udbetalt så stor en del i kompensation for deltagelse som forventet, derfor en besparelse på denne post på ca. 19.000 kr.

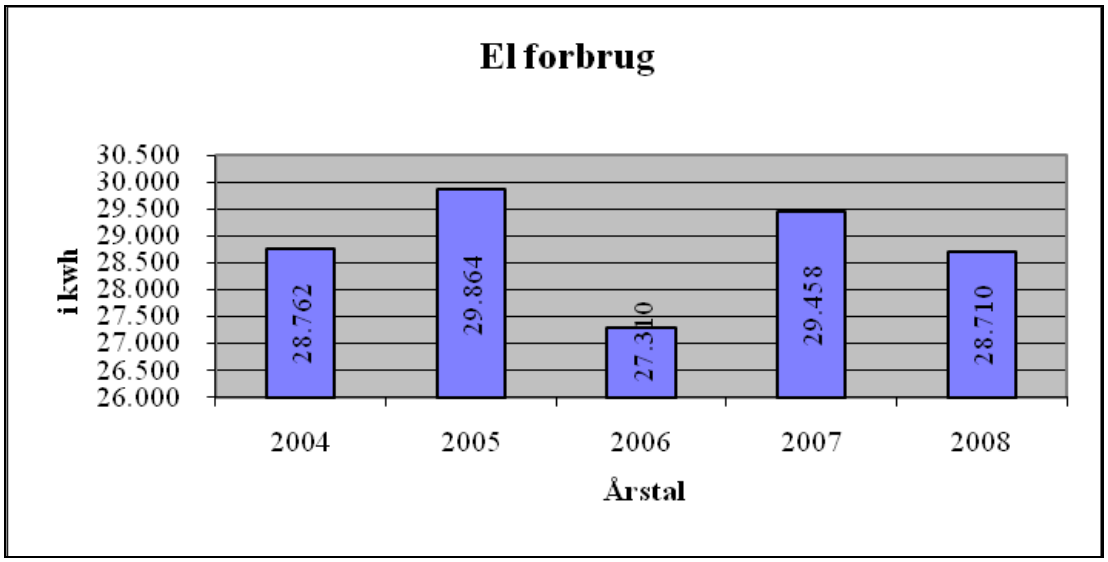
Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 450.903, hvoraf kr.379.632 er dækket af tidligere henlæggelser.

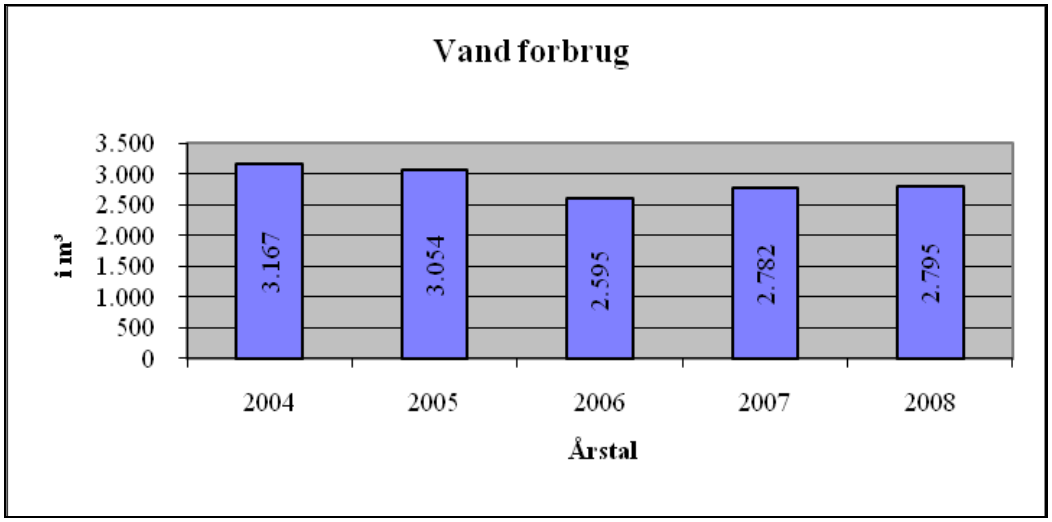
Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :

- Installation af nye varmemålere på varmecentralen, som bruges ved fordeling af varmen med ejendommen Godthåbsvej 5
- Rensning og gennemgang af ventilationsanlægget
- Udskiftning af enkelte komfurer og køleskabe
- Lidt restarbejder i forbindelse med istandsættelse af facaderne ud mod Godthåbsvej
- Udskiftning af gulve

Udgifterne til el & vand følger budgettet. Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres også ud fra faktiske omkostninger, men da foreningen er momsregistreret for de lejemål som bruges til erhverv, sker der et fradrag på disse priser, for den del som vedr. erhvervs lejemålene.

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år og som I kan se, så er foreningens forbrug ret stabilt.





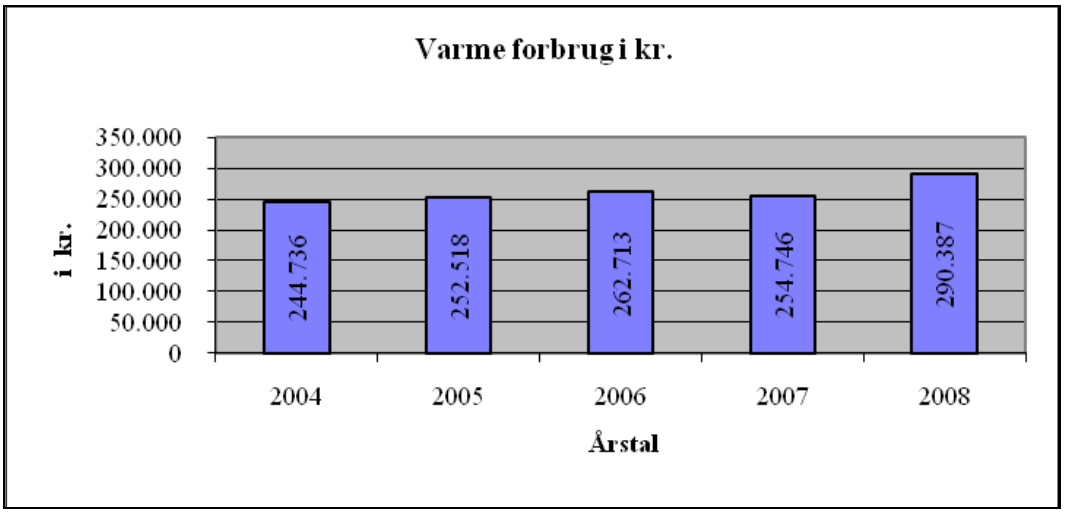
I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er et større spørgsmål.

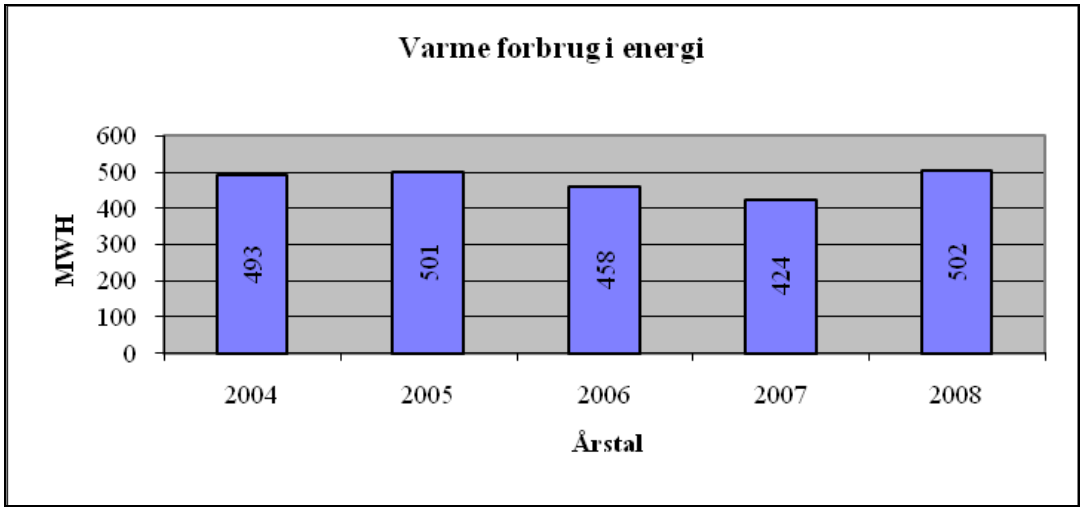
Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse

a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Til orientering kan det oplyses, at foreningen varmeregnskab, hvor vi lige i disse dage har modtaget en årsopgørelse på forbruget 2008/09 viser, at varmeforbruget udviser et lidt større forbrug i forbruget i forhold til tidligere år. Varmeregnskabsåret har også været ca. 10 % koldere end sidste, så det er vel naturligt at forbruget har været større. Priserne har været uændret i forhold til sidste år.
Der vil ske afregning af varmeregnskab i forbindelse med opkrævning af huslejen i maj. Nedenstående vises en oversigt over varmeforbruget i kr. de sidste 5 år.



Neden stående viser en graf over udviklingen i varmeforbruget de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energiforbruget er steget fra år 2007 til 2008. men det har også været et koldere år.



b) Andelskrone

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den kontante ejendomsværdi, med undtagelse af for 3 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

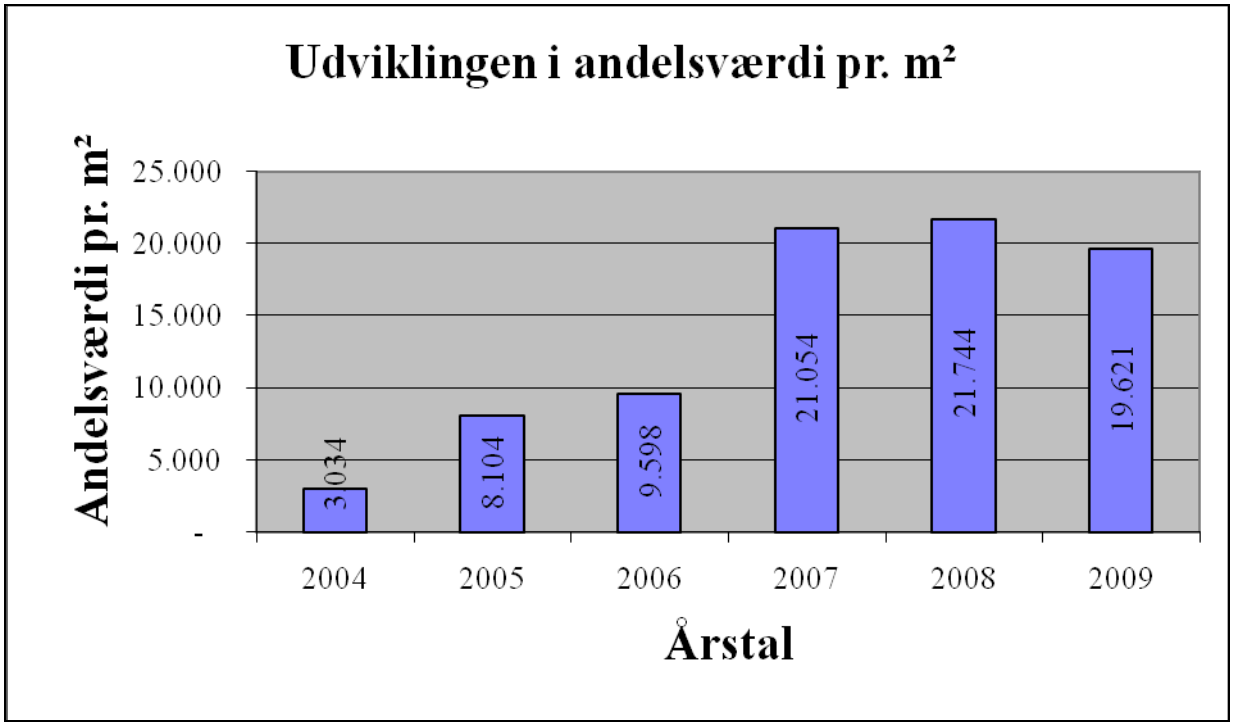
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 56,85, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 0, da beregningen af andelskronen er afhængige af f. eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at godkende en andelskrone på 56,85.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **56,85** (Indskuddet x 63)

1 m² = kr. 345,14 * 56,85 = kr. 19.621,09 pr. m²., hvilket er et fald på kr. 2.122,62 pr. m² i forhold til sidste års regnskab.



4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2009 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på kr. 20 pr. m², så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 710,- pr. m². Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af konsekvenserne i huslejen af denne stigning findes senere i denne indkaldelse.

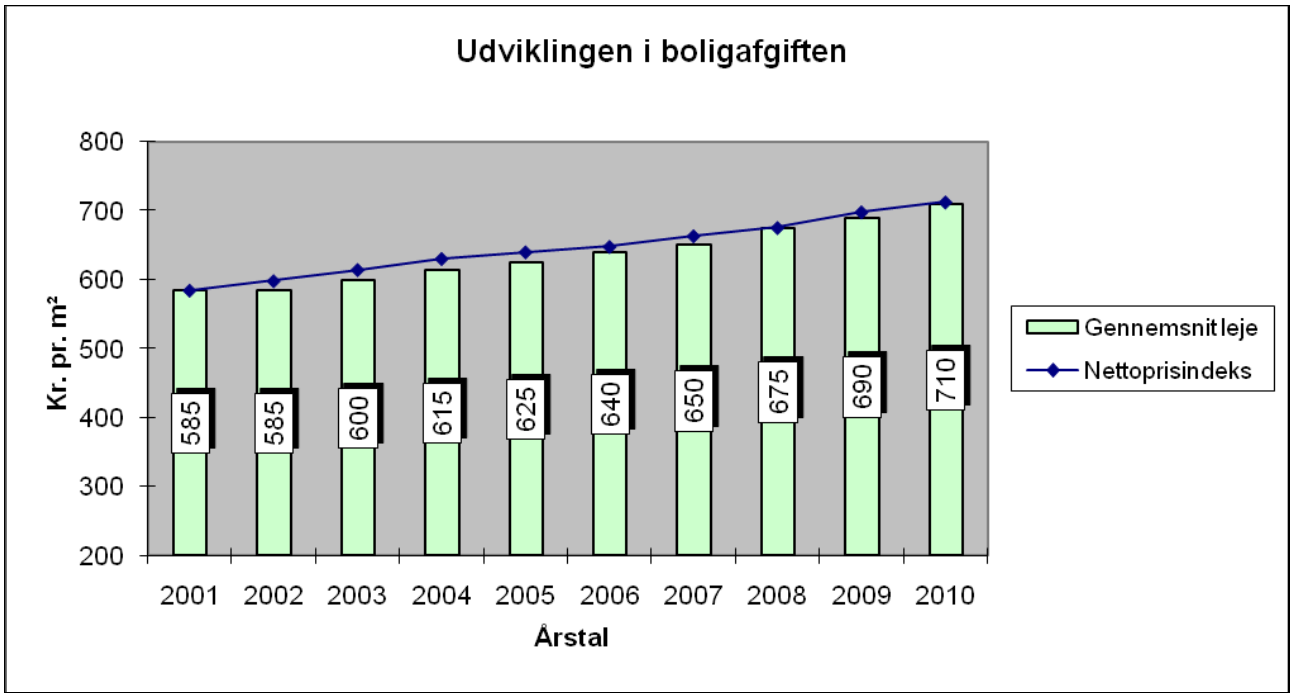
Stigningen på de 20 kr. pr. m² giver en ekstra indtægt til foreningen på ca. kr. 70.000, som blandt andet skal bruges til følgende :

- Stigning i prioritetsydelserne kr. 21.000
- Ejendomsskatterne stiger med kr. 6.000. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 267.000. Stigning i renovationsudgifterne på ca. 7.000.
- Foreningens forsikringer stiger med pristallet, hvilket gør at de bliver ca. kr. 3.000 dyrere i år.
- Renholdelsen indeholder en stigning på ca. kr. 21.000 da der er afsat penge til både hovedrengøring og polish af trappeopgangene.
- Administrationen stiger med ca. kr. 7.000, da foreningen jo sidste år overgik til opkrævning af husleje igennem PBS.

Af vedligeholdelsesarbejder kan det nævnes. Facaderne på Sindshvilevej skal også istandsættes og enkelte hoveddøre males. Derudover er der afsat penge til udskiftning af komfurer. Det betyder ikke at alle komfurerne udskiftes på en gang, men nu er de ca. 10 til 12 år gamle, så det forventes at det er her omkring at der skal bruges penge til dette. Komfurer skiftes først når de går i stykker og er for dyre at reparerer.

Henlæggelserne er steget med kr. 18.000, da udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende. Det er jo ved at være flere år siden ejendommen blev Byfornyet og ejendommen begynder derfor at have en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.

Derudover er der afsat kr. 15.000 til rådgivning mm. Foreningen regner med i år 2009 af få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan af en ekstern teknikker.


Udviklingen i boligafgiften
800
700
600
500
400
300
200
Kr. pr. m²
585
585
600
615
625
640
650
675
690
710
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
Årstal
Gennemsnitleje
Nettoprisindeks

a) Budgettet i hovedtal

Forventet stigning i procent	↓	**Regnskab 2008**	**Budget 2008**	**Budget 2009**
Indtægter :				
Andelshavere		2.458	2.457	2.548
Ikke opkrævet stigning i 4 md.		0	0	-38
Ikke medlemmer	3	43	43	45
Andre indtægter		6	0	0
Renteindtægter (3 %)	3	47	28	28
Indtægter i alt		**2.554**	**2.528**	**2.583**
Udgifter				
Prioritetsydelser	1	988	989	1.010
Ejendomsskat & renovation	4	216	228	241
El & Vand	1	179	179	179
Forsikring	2	88	88	91
Varmeudgifter	2	5	11	5
Renholdelse, lønninger	2	131	124	145
Administration	2	99	101	108
Revisor	1	16	16	16
Selskabsskat		3	2	3
Foreningsudgifter	1	54	48	50
Gårdlaug	1	75	75	75
Ekstern rådgivning		18	40	15
Arbejdsweekend, 10 kr. m²		3	22	22
Vedligeholdelse	2	71	75	75
Planlagt vedligeholdelse	L	380	437	436
Dækket af henlæggelser		-380	-437	-436
Henlæggelse	2	530	530	548
Udgifter i alt		**2.476**	**2.528**	**2.583**
Indtægter - udgifter		**78**	**0**	**0**

Pr. m² :	**m² i alt**	**Kr. pr. m²**	
Erhverv	48	861	938
Andelshavere	3.588	690	710

b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 375.996, som det fremgår af vedlagte likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2008		
Disponible beløb:		
Girobank	132.911	
Danske Bank	1.250.414	
Kassebeholdning	2.680	
Tilgodehavende boligafgifter / forudbetalt	15.416	
Varmeregnskab	5.752	
Depositum / Udlæg Gårdlavet	0	1.407.173
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	308.721	
Forudbetalt leje og deposita	21.314	
Mellemregning fraflytter	23.700	
Antenneregnskab	1.195	
Internetregnskab	42.982	
Henlæggelser	586.895	
Skyldig moms	46.370	1.031.177
Likviditetsoverskud		375.996

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					56,85
Andelskrone pr. m²					19.621,21
Nuværende boligafgift pr. m²					690,00
Forslag til boligafgift pr. m²					710,40
Lejemål	**Nuværende boligafgift**	**Forslag boligafgift**	**Stigning boligafgift**	**Andels-indskud**	**Andelsværdi**
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.818	2.901	83	14.841	843.712
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.818	2.901	83	14.841	843.712
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.818	2.901	83	14.841	843.712
Godthåbsvej 11 A, 3. th	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.613	6.808	195	39.691	2.256.439
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.335	3.434	99	20.018	1.138.030
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.358	2.427	69	12.080	686.742
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.110	13.498	388	76.621	4.355.908
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.568	8.821	253	49.355	2.805.833
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.645	2.723	78	13.806	784.848
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.760	2.842	82	14.496	824.091
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.715	4.854	139	28.301	1.608.939
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.715	4.854	139	28.301	1.608.939
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.715	4.854	139	28.301	1.608.939
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.508	3.611	103	21.054	1.196.894

Andelsindskud pr. m²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					56,85
Andelskrone pr. m²					19.621,21
Nuværende boligafgift pr. m²					690,00
Forslag til boligafgift pr. m²					710,40
Lejemål	**Nuværende boligafgift**	**Forslag boligafgift**	**Stigning boligafgift**	**Andels-indskud**	**Andelsværdi**
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.360	7.578	218	44.178	2.511.515
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.060	5.210	150	30.372	1.726.666
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.060	5.210	150	30.372	1.726.666
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.060	5.210	150	30.372	1.726.666
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.140	4.262	122	24.850	1.412.727
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.118	5.269	151	28.647	1.628.560
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.198	4.322	124	25.195	1.432.348
Sindshvilevej 10, st. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, st. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 1. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 1. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 2. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 2. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 3. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 3. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 4. tv.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Sindshvilevej 10, 4. th.	4.945	5.091	146	29.682	1.687.424
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	3.690	3.690		-	-
I alt	**210.006**	**216.099**	**6.093**	**1.182.450**	**67.222.255**

5) Forslag – Ingen

6) Valg af administrator og revisor

a) Valg af administrator

Som administrator foreslår bestyrelsen sig selv og det praktiske arbejde udføres af Mikael Christensen.

b) Valg af revisor

Foreningen har de sidste mange år haft revisionsfirmaet Alsø og Breinholt som revisor, hvor foreningens kontakt person har været Per Top. Men sidste regnskabsår valgte generalforsamlingen revisionsfirmaet Ro's Revision, Statsautoriseret revisionsselskab, v/ Per Top.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Ro's Revision, v/ Per Top

7) Valg til bestyrelsen

a) Valg af Formand

Forman Pia Frimann blev genvalgt på forrige generalforsamling og er først på valg i 2010

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer :

Ole Krogh Bertelsen – er villig til genvalg
Hans Jørgen Knudsen – er villig til genvalg
1 nyt medlem

c) Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter

Thies Myung Suk Reckweg – er villig til genvalg
1 ny suppleant

8) Eventuelt.

Fuldmagt

Undertegnede, giver hermed fuldmagt

til:_____

til at stemme på mine vegne på den ordinære generalforsamling i A/B Frederik, tirsdag, den 28. april 2009, klokken 19 : 30 der afholdes i Medborgerhuset, Danasvej 30 B.

Jeg ønsker at fuldmagtshaveren, skal stemme således – sæt kryds :

Vedr. Punkt på dagsordenen	Stemme imod	Stemme for
Bestyrelsens beretning	☐	☐
Godkendelse af årsregnskab	☐	☐
Godkendelse af budget	☐	☐
Forslag	☐	☐
Forslag	☐	☐
Valg af administration og revisor	☐	☐
Valg til bestyrelsen	☐	☐
Som fuldmagtsmodtageren ønsker		☐

Frederiksberg, den april 2009

_____
Navn med blokstaver

_____
Adresse

_____
Underskrift

Bilag – Årsrapport med revisionsprotokollat
Bilag – Udkast til budget med specifikationer

Ro's Revision
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Frederik

Årsrapport for 2008

(24. regnskabsår)

Administrator:
Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Ro's Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hersegade 10, 1.
4000 Roskilde

Nordea 6160 2246227
CVR-nr. 3052 0963
Tlf. 6166 3285

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2008 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2009

Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen Frederik.

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 eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2009

Anne Mette Hansen	Pia Frimann (formand)	Hans-Jørgen Knudsen
Ole Krogh Bertelsen		Morten Nonboe Andersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, 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 revisionshandlinger, 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. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 18. februar 2009
Ro's Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Winther
statsautoriseret revisor

Per Top
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2008 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 kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2008.

Tilgodehavender:
Tilgodehavender er optaget til nominel 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. januar - 31. december

Note	2008 Budget		2008 Regnskab	2007 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.457.000	Boligafgift	2.457.916	2.393.460
	43.000	Erhvervsleje	42.708	41.128
	0	Diverse indtægter	6.316	1.730
	28.000	Renteindtægter	46.701	39.626
	2.528.000	**Indtægter i alt**	2.553.641	2.475.944
		UDGIFTER:		
	1.410.000	Prioritetsrenter	1.409.987	1.419.473
	-998.000	Heraf offentlig støtte	-998.117	-1.014.682
	228.000	Grundskyld og dagrenovation	216.109	220.500
	179.000	El- og vandfobrug	178.516	127.899
	88.000	Forsikringer	88.276	83.079
	52.000	Vicevært	51.916	43.203
	83.000	Trappevask og vinduespolering	79.101	60.316
	0	Øvrig renholdelse og container	0	1.229
	75.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	75.000	74.397
1	75.000	Reparation og vedligeholdelse	70.271	85.697
	530.000	Henlæggelse til senere vedligeholdelse	530.000	510.000
	22.000	Arbejdsweekends, netto	3.120	10.420
	81.000	Administrationshonorar	78.000	73.000
	20.000	Administrationsudstyr	8.175	11.385
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.943	13.961
2	40.000	Andre honorarer	23.076	5.000
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.723	6.580
	6.000	Telefon, internet	5.607	3.601
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	25.834	17.822
	8.000	ABF kontingent	7.009	6.794
	4.000	Blomster og gaver	6.626	4.500
	10.000	Gårdfest	14.521	11.512
	2.000	Skat inkl. regulering tidligere år	3.480	2.000
	1.951.000	**Udgifter i alt**	1.899.173	1.777.686
	577.000	**Driftsresultat**	654.468	698.258
	1.279.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.279.080	1.257.098
	-702.000	Heraf offentlig støtte	-702.463	-690.391
	0	**Årets resultat**	77.851	131.551

Balance pr. 31. december 2008

Aktiver

Note			kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar 2008		95.000.000
	-nedskrivning til kontant ejendomsværdi		-9.000.000
	Ejendommens værdi		86.000.000
	Anlægsaktiver i alt		86.000.000
	Tilgodehavende boligafgift		15.416
	Varmeregnskab 2008/09:		
	Afholdte udgifter	247.414	
	- Indgået acontobidrag	241.662	5.752
	Tilgodehavender		21.168
	Danske Bank, erhvervsgiro		132.911
	Danske Bank, erhvervskonto		354.012
	Danske Bank, aftalekonto		896.402
	Kassebeholdning		2.680
	Likvide beholdninger		1.386.005
	Omsætningsaktiver i alt		1.407.173
	Aktiver i alt		87.407.173

Balance pr. 31. december 2008

Passiver

Note			kr.
3	**Egenkapital i alt**		67.225.704
4	**Hensættelser i alt**		586.895
5	**Prioritetsgæld i alt**		19.150.292
	Deposita		14.100
	Forudbetalt boligafgift		7.214
	Uafregnede handler		23.700
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. januar	5.660	
	Indgået acontobidrag	111.200	
	- Afholdte udgifter	115.665	1.195
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. januar	27.882	
	Indgået acontobidrag	25.000	
	- Afholdte udgifter	9.900	42.982
	Skyldig moms		46.370
	Skyldige omkostninger		308.721
	Øvrig gæld i alt		444.282
	Passiver i alt		87.407.173

6 Sikkerhedsstillelse
7 Andelskroneberegning
8 Eventualforpligtelse

Noter

	kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Elektriker, reparation af dørtelefoner m.v.	9.245
Gård/vej, køb af planter og juletræ m.v.	2.782
Låsesmed, låseservice samt køb af nøgler m.v.	9.277
Murer, reparation badeværelser	5.942
Småanskaffelser og materialer, herunder indkøbt til arbejdsdag m.v.	9.570
Tømrer	2.984
VVS, reparation af sprunget varmtvandsrør m.v.	30.471
	70.271

Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmelaug	5.000
Ernst & Young A/S, vedrørende låneomlægning	18.076
	23.076

Note 3 - Egenkapital:

Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2008	1.182.409	1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2008	71.686.657	
-nedskrivning i regnskabsåret	-9.000.000	62.686.657
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2008	-4.176.756	
Årets kursregulering	-33.209	-4.209.965
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar 2008	5.556.317	
Årets afdrag, netto	576.617	
- Indeksregulering	422.278	5.710.656
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar 2008	1.778.096	
Årets resultat	77.851	1.855.947
Egenkapital i alt		67.225.704

Noter

		kr.
Note 4 - Hensættelser:		
Saldo 1. januar 2008		436.527
Hensat i regnskabsåret		530.000
		966.527
- Forbrugt i regnskabsåret:		
Køb af komfur og køleskabe m.v.	19.631	
Levering og montering af nye trægulve	78.905	
Varmemålere	34.344	
Renovering af facade	16.608	
Maler	27.528	
Reparation af tag	20.653	
Rensning af ventilation	181.963	379.632
Hensættelser i alt		586.895

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks-regulering	Restgæld 31/12 2008	Kursværdi 31/12 2008
NYK, 2042 - 2,5%	419.251	354.189	259.657	9.187.054	11.951.021
Offentlig støtte	-419.251	-354.189	-259.657	-9.187.054	-11.951.021
NYK, 2042 - 2,5%	591.192	500.052	366.590	12.970.494	16.861.650
Offentlig støtte	-234.012	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	314.772	331.842	241.381	8.538.289	9.942.054
Offentlig støtte	-314.772	-331.842	-241.381	-8.538.289	-9.942.054
NYK, 2043 - 2,5%	72.293	76.565	55.688	1.969.833	2.288.642
Offentlig støtte	-17.603	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	12.479	16.433	12.378	438.322	454.403
Offentlig støtte	-12.479	-16.433	-12.378	-438.322	-454.403
	411.870	576.617	422.278	14.940.327	19.150.292

Note 6 - Sikkerhedsstillelse:

Der er tinglyst pantstiftende indeksreguleret ejerpantebrev stort kr. 50.000 til sikkerhed for fælles fjernvarmeforsyning.

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Noter

Note 7 - Beregning af andelsværdi:
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

			kr.
Egenkapital ifølge balancen			67.225.704
Værdiregulering (udgjorde sidste år kr. 1.534.956)			0
Reguleret egenkapital			67.225.704
Andelskapital			1.182.409
Andelskronens værdi	67.225.704 / 1.182.409	=	56,85

Andelskronens værdi pr. 31. december 2007, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 63,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2008 gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 56,85.

Note 8 - Eventualforpligtelser:
Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt erhvervslejemål 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.

Ro's Revision
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Frederik

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2008

Ro's Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hersegade 10, 1.
4000 Roskilde

Nordea 6160 2246227
CVR-nr. 3052 0963
Tlf. 6166 3285

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2008

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008.

Årsrapporten, der udviser et nettoresultat på kr. 77.851, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

Konklusion på den udførte revision
Revisionen af årsrapporten har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Vi har forsynet årsrapporten med følgende revisionspåtegning:

"Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, 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 revisionshandlinger, 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.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2008

Konklusion
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven."

Revisionens formål
Revisionens formål er at undersøge, om den af andelsboligforeningen aflagte årsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens resultatopgørelse, balance og noter.

Vedrørende de specifikke revisionshandlinger for revisionen af årsrapporten for 2008 kan vi oplyse følgende:

Revisionen har omfattet stikprøvevis konferering af bilag til bogføringen.

Bankkonti er afstemt med pengeinstitutterne.

Der er ikke foretaget afstemning af rådighedsbeløb hos formand og/eller vicevært.

Den eksisterende prioritetsgæld er afstemt med de sidst foreliggende terminskvitteringer/årsopgørelser.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten er der foretaget periodeafgrænsning af væsentlige forudbetalte beløb, f.eks. ejendomsforsikringer, ejendomsskatter og lignende.

Eventuelle restancer vedrørende boligafgift samt eventuel forud indbetalt boligafgift er afstemt med sidst foreliggende specifikation.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser. Kun i sådanne tilfælde, hvor der under revisionen konstateres unøjagtigheder, som kan give formodning om misligheder, vil revisionen blive udvidet med henblik på opklaring af unøjagtighederne.

Kommentarer til årsrapporten

BALANCEN

Ejendommens værdikonto, kr. 86.000.000:
Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2008.

Vi har telefonisk kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2008

	kr.
Skyldige omkostninger, kr. 308.721:	
El- og vandudgift, december	16.000
Rensning af udsugning	188.750
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000
Selskabsskat	3.475
Skrivning og kopiering af regnskab	2.000
Skyldig a-skat og feriepenge m.v.	3.037
Udlæg bestyrelse	3.592
Gårdlauget "Hvil godt"	77.867
	308.721

ØVRIGE OPGØRELSER

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten har vi udarbejdet opgørelse over foreningens skattepligtige indkomst. For skatteåret 2008 er foreningens skattepligtige indkomst kr. 13. 902.

---ooOoo---

Under henvisning til revisorloven af 17. juni 2008 skal vi erklære:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser,

at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Roskilde, den 18. februar 2009
Ro's Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Winther
statsautoriseret revisor

Per Top
registreret revisor

Ro's Revision

Andelsboligforeningen Frederik

CVR-nr. 75 78 81 18

Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2008

Erhvervsmæssige indtægter:		
Lejeindtægt, ikke-medlemmer		42.708
Erhvervsmæssige indtægter i alt		42.708
Fællesudgifter:		
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	1.899.173	
+ Afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	379.632	
- 75% af repræsentation	4.970	
- Renteindtægter	46.701	
- Henlæggelse til senere vedligeholdelse	530.000	
- ABF kontingent	7.009	
- Årets skat inkl. regulering skat tidligere år	3.480	
	1.686.646	
Erhvervsmæssige udgifter:		
Andel i fællesudgifter:		
$\frac{1.686.646 \times 42.708}{2.500.624}$ =		28.806
Skattepligtig indkomst		13.902
Heraf skat 25%		3.475

REVISORS PÅTEGNING

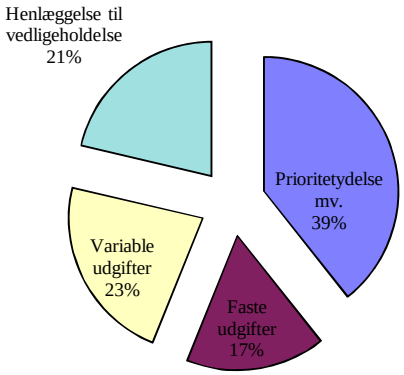
Foranstående opgørelse af den skattepligtige indkomst har vi udarbejdet på grundlag af den af os reviderede årsrapport for indkomståret 2008. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er ikke omfattet af revisionen. Vi har ikke under vor revision af årsrapporten fundet forhold, hvortil der ikke er taget behørigt hensyn i skatteopgørelsen.

Roskilde, den 18. februar 2009
Ro's Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

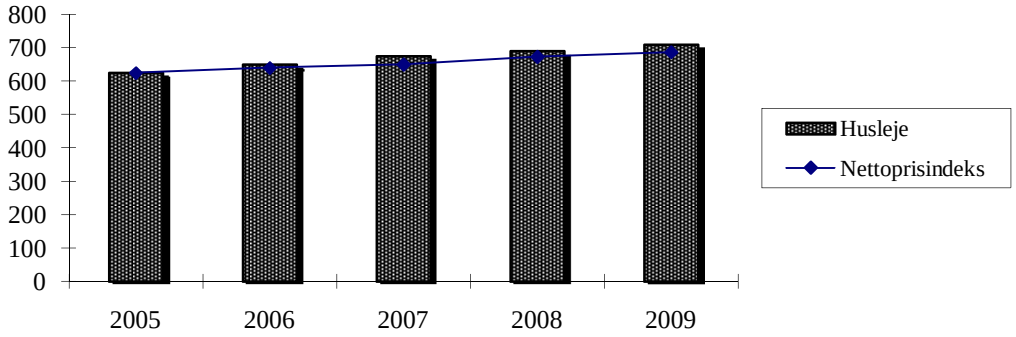
Per Winther
statsautoriseret revisor

Per Tøb
registreret revisor

Her kan du se hvordan din husleje anvendes.



Gennemsnit huslejeudvikling, pr. m² - de sidste 5 år i forhold til udviklingen i nettoprisindeks



Nuværende boligafgift pr. m² pr. år	690 kr.
Boligafgift i følge nedneståendebudgetforslag	710 kr.
Stigning i boligafgift pr. m² pr. år	20
Stigning i boligafgift i procent	2,8 %

Dette er bestyrelsens udkast til budget til forelæggelse på generalforsamlingen

Forventet stigning i procent	↓	Regnskab 2008	Budget 2008	Budget 2009	Budget 2010	Budget 2011	Budget 2012	Budget 2013	Budget 2014	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019
Indtægter :														
Andelshavere		2.458	2.457	2.548	2.611	2.654	2.695	2.742	2.788	2.834	2.882	2.931	2.980	3.032
Ikke opkrævet stigning i 4 md.		0	0	-38										
Ikke medlemmer	3	43	43	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59	60
Andre indtægter		6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter (3 %)	3	47	28	28	5	5	8	5	5	5	5	5	5	5
Indtægter i alt		**2.554**	**2.528**	**2.583**	**2.663**	**2.707**	**2.752**	**2.798**	**2.845**	**2.893**	**2.942**	**2.993**	**3.044**	**3.097**
Udgifter														
Prioritetsydelser	1	988	989	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116
Ejendomsskat & renovation	4	216	228	241	251	261	271	282	293	305	317	330	343	357
El & Vand	1	179	179	179	181	183	184	186	188	190	192	194	196	198
Forsikring	2	88	88	91	93	95	97	99	100	102	105	107	109	111
Varmeudgifter	2	5	11	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
Renholdelse, lønninger	2	131	124	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177
Administration	2	99	101	108	110	112	115	117	119	122	124	127	129	132
Revisor	1	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	18
Selskabsskat		3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Foreningsudgifter	1	54	48	50	51	51	52	52	53	53	54	54	55	55
Gårdlaug	1	75	75	75	76	77	77	78	79	80	80	81	82	83
Ekstern rådgivning		18	40	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	17
Arbejdsweekend, 10 kr. m²		3	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Vedligeholdelse	2	71	75	75	77	78	80	81	83	84	86	88	90	92
Planlagt vedligeholdelse	L	380	437	436	639	744	205	1.129	116	82	84	461	1.144	577
Dækket af henlæggelser		-380	-437	-436	-639	-744	-205	-1.129	-116	-82	-84	-461	-1.144	-577
Henlæggelse	2	530	530	548	596	608	620	632	645	658	671	685	698	712
Udgifter i alt		**2.476**	**2.528**	**2.583**	**2.663**	**2.707**	**2.752**	**2.798**	**2.845**	**2.893**	**2.942**	**2.993**	**3.044**	**3.097**
Indtægter - udgifter		**78**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Pr. m² :	**m² i alt**	**Kr. pr. m²**	→										
Erhverv	48	861	938	966	995	1.024	1.055	1.087	1.119	1.153	1.188	1.223	1.260
Andelshavere	3.588	690	710	728	740	751	764	777	790	803	817	831	845

Indtægter andelshavere
På denne konto ses den beregnede boligafgift for andelshavere.
Den er beregnet ved at tage alle kendte udgifter fratrukket alle kendte indtægter og derefter fordelt pr. m².
Forningen har på nuværende tidspunkt 3.588 m² andelslejemål. Antal m² i alt 3.636

Lejeindtægt erhverslejere
Foreningen har stadigvæk lejemål som ikke er andelshavere. Der er ikke flere boliglejemål som ikke er andelshaver
På nuværende tidspunkt udlejer foreningen 48 m² til erhvervslejemål.

Lejeindtægt lejere	**Kr. i alt**	45.000

Renteindtægter
Foreningen har alle sine midler stående enten på Girokonto eller Bank. Der gives samme forrentning på begge. PT 1,5 % p.a.
Foreningen har Danske Bank som bankforbindelse

Prioritetsydelser
Foreningen er finansieret med 1 lånetype, indekslån som blev optaget i forbindelse med Byfornyelse af ejendommen.

Årlig ydelse Indekslån, Hovedstol 15.553.300 kr. & 2.381.700 kr.	1.010.000	**1.010.000**

Ejendomskat

På ejemdomskattebilletten betales følgende						
Ejendomsskat, beregnet på grundlag af	Grundværdi	15.404.400	gange med Grundskyldspromille	2,70%	= Kr.	416.000
Nedsættelse på grund af skattestop	Grundværdi	9.873.300	gange med Grundskyldspromille	2,70%	= Kr.	(267.000)
Brandafgift, rottebekæmpelse, vejafgift, affaldsgebyr og skorstensfejning					= Kr.	11.000
Renovation. Foreningen deltager i en samlet renovationsafgift for hele gården.					-	
I denne er der afsat 12 stk. 600 liters container, hvoraf vi har en pulje andel på 48/ 75					= Kr.	81.000
					Kr. i alt	**241.000**

El & Vand

Foreningens har fælles udgifter til vand og det el som bruges fælles i ejendomen f. eks. trappelys, antenneanlæg og varmeforsygning

Forventet forbrug af vand :	Antal m³	2.700	Forventet pris pr. enhed	44,00		= Kr.	119.000
Forventet forbrug af el :	Antal KWH:	29.000	Forventet pris pr. enhed	2,08	incl. Målerafgift	= Kr.	60.000
Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger						**Kr. i alt**	**179.000**

Forsikringer

Foreningens forsikringsselskab er Codan		
Ejendomsforsikringen inderholder følgende : Ejendomsforsikring incl. svamp og insekt og sanitetssdækning, & arbejdsskade årlig præmie	= Kr.	84.000
Falck abonnement og arbejdsskadeforsikring	= Kr.	7.000
Bestyrelsesansvar forsikring igennem Andelsboligernes Fællesrepræsentation, se under Foreningsudgifter	= Kr.	-
	Kr. i alt	**91.000**

Varmeudgifter

Her udgiftsføres de udgifter som ikke er medtaget i varmeregnskabet		
Udgift for pasning af varmecentral	= Kr.	-
Udarbejdelse af EMO rapport. Ifølge loven skal der udarbejdes en Energimærkningsrapport hvert 5 år. Afskrives over varmeregnskabet	= Kr.	-
Udgift for udarbejdelse af regnskab for varmecentral i forbindelse med ejendommen Godthåbsvej 5	= Kr.	5.000
	Kr. i alt	**5.000**

Renholdelse

Udgifter til trappevask, incl. Rengøringsartikler og hovedrengøring og polish- i henhold til aftale med rengøringsfirma	= Kr.	75.000
Udgifter til vicevært	= Kr.	60.000
Incl. Vinduespudsning af trapper og hovedrengøring	= Kr.	10.000
Udgifter til vicevært er både løn og lejereduktion	**Kr. i alt**	**145.000**

Administration

Udgifter til Mikael Christensen for at foretage det praktiske arbejde i forbindelse med foreningens drift	= Kr.	77.000
Aftalen med Mikael er indgået i 1989 og i følge denne får Mikael et beløb svarende til kr. 4.300 pr. måned		
Beløbet pristalsreguleres med forbrugerindekset som var sat til januar 1990 80,2 Pristal 2009 januar 119,5		
Kontorartikler, administrationsudgifter, opdatering af EDB program, PBS, Internet, kopiering mm.	= Kr.	23.000
Telefonudgifter Formand kr 5200 Administration kr. 2800	= Kr.	8.000
	Kr. i alt	**108.000**

Selskabskat

Foreningen har stadigvæk nogle lejere og af denne indtægt skal der betales skat af, anslået til	**Kr. i alt**	**3.000**

Foreningsudgifter
Her udgiftsføres følgende :

Kontingent til Andelsboligernes Fællesorganisation som foreningen er medlem af, incl. Bestyrelsesansvarsforsikring	= Kr.	8.000
Udgifter til repræsentation og gaver	= Kr.	6.000
Diæter til bestyrelsen	= Kr.	1.000
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger	= Kr.	20.000
Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend	= Kr.	15.000
	Kr. i alt	**50.000**

Gårdlaug
Foreningen deltager i et Gårdlaug sammen med ejendommene Godthåbsvej 5 & 7 samt Sindshvilevej 6 & 8
Dette samarbejde sørger for renholdelse & vedligeholdelse af de fælles områder der er i gården. Denne udgift forventes at udgøre **Kr. i alt** **75.000**

Arbejdsweekend
I forbindelse med boligafgiften opkræves der 10 kr. pr. m² pr. år. Dette beløb tilbagebetales til andelshaveren i december måned **Kr. i alt** **22.000**
hvis De har deltaget i arbejdsweekenden. De beløb som ikke udbetales på grund af manglende tilslutning bruges til at afholde gårdfesten
Fratrukket indtægten på kr. 500, pr. lejlighed som ikke har deltaget i arbejdsweekenden

Vedligeholdelse
Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom **Kr. i alt** **75.000**

Planlagt vedligeholdelse
I forbindelse med at foreningen har afholdt 5 års eftersyn på ejendommen fik vi også firmaet til at lave en vedligeholdelsesplan
Dette er gjort for at kunne styre foreningens fremtidige omkostninger, så de kan belaste budgettet med lige meget hvert år.
Denne vedligeholdelsesplan er skitseret i hovedtræk nedenfor og derudover er der udregnet et likviditetsbudget på 10 år.

SFB nr	Beskrivelse	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
24 - 1	**Udvendige kældetrapper**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Rep.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16
26 - 2	**Altan dæk og Rammer i udestue**										
	Eftersyn for forvitring	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28 - 1	**Skorstene udvendig**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Rep af fuger mm.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rep af inddækning	-	-	-	-	24	-	-	-	-	24
31 - 2	**Yderdøre**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Maling af døre	32	-	-	-	56	-	-	-	-	56
	Udskift. elastiske fuger	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-
31 - 4	**Vinduer samt døre til udestuer**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Eftergang af hængsler	-	-	16	-	-	16	-	-	16	-
	Afvaskning	16	-	-	-	-	16	-	-	-	-
	Udskiftning af elastiske fuger	-	-	484	-	-	-	-	-	-	-
	Maling af trædel	-	-	-	-	161	-	-	-	-	161
	Maling af alu rammer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 - 6	**Gesimsbånd & sålbænke**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Rep af gesims, sålbænke og facade	158	500	-	-	-	-	-	-	-	-
32 - 1	**Flisegulv og vægge i vådrum**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Rep af fuger og revnede fliser	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-
36 - 1	**Rækværk på terasser**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Maling af rækværk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36 - 1	**Udestuer**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Rengøring & smøring af wiretræk	8	8	8	8	-	8	8	8	8	8
	Udskiftning af fuger og ilmodbånd	71	-	-	-	73	-	-	-	-	-
	Afvaskning	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8
	Udskiftning af wiretræk	-	-	-	-	145	-	-	-	-	-
	Afrensning og maling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41 - 3	**Pudsede facader**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Afvaskning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

SFB nr	Beskrivelse	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
41 - 3	**Pudsede og malede facader**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Rep. Af puds samt maling	-	-	-	-	48	-	-	-	-	-
41 - 3	**Murede facader**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Afvaskning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41 - 4	**Frie afdækkede gavle mod gård**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Afvaskning	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-
	Udskiftning af elastiske fuger	-	-	-	-	32	-	-	-	-	-
47 - 1	**Tage & overflader**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Udskiftning af tag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rep. af tag Sindshvilevej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47 - 2	**Zinktag over tilbygning i stuen**										
	Eftersyn	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Udskiftning af elastiske fuger	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-
	Udskiftning af zinkplader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52 - 3	**Forbrugsanlæg - Beboerne**										
	Rensning af afløb	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**
	Rensning af køkkenafløb	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**	**x**
52 - 4	**Tagrender og afløb**										
	Eftersyn og rep	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
	Rensning af tagrende og nedløb	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8
	Udskiftning af tagrender og nedløb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53 - 1	**Forsyningsanlæg - varmt vand**										
	Udskift. afspærrings- og regl. vent	-	3	-	3	-	3	-	3	-	3
	Udskift. cirk. pumpe varmt vand	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-
	Udskift. af anoder varmtvandbeh.	6	-	6	-	6	-	6	-	6	-
	Udskift. af varmtvandsbeholder	24	-	-	-	-	-	-	-	-	129
53 - 2	**Distributionsanlæg - Varmt vand**										
	Udskift. af spærre og strenge vent.										
53 - 3	**Forbrugsanlæg - koldt & varmt vand**										
	Pakninger i WC og bl. batterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Udskiftning bl. batterier	5	5	5	5	5	5	5	5	5	524
56 - 1	**Forsyningsanlæg - Centralvarme**										
	Udskift. afspærrings- og regl. vent	-	5	-	5	-	5	-	5	-	5
	Løbende vedl. af snavs, vent. mm	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Udskift. af cirkl. punpe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Udskift. af pumpestyring	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-
	Udskiftning af varmeteknik	-	-	-	-	32	-	-	-	-	-

SFB nr	Beskrivelse	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
53 - 2	**Distributionsanlæg - Centralvarme**										
	Udskift. af spærre og strenge vent.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137
56 - 3	**Forbrugsanlæg - radiatorer**										
	Udskift. af termostat. vent	-	-	-	-	194	-	-	-	-	-
57 - 1	**Forsyningsanlæg - Ventilatorer**										
	Udskiftning af ventilatorer	-	-	-	-	65	-	-	-	-	-
	Udskiftning af automatik	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-
57 - 2	**Distributionsanlæg - Ventilation**										
	Rensning af kanalsystem	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
57 - 3	**Forbrugsanlæg - Ventilationsanlæg**	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Rensning af filter i emhætte	16	-	-	-	-	-	-	-	16	-
	Rensning af kontrolfilter i bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Udskiftning af filter i emhætte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Udskiftning af emhætter										
	Udskift. af kontrol vent bad	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
64 - 4	**HFI - anlæg i lejlighed**										
	Aktivering	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
80-1	**Dræn / Komfur/Køleskab**										
	Rensning af drænrør og kloak	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Komfur / Køleskab	40	40	40	-	-	-	-	-	347	-
24 - 1	**Opgange**										
	Maling af fortrapper	-	-	121	121	121	-	-	-	-	-
	Maling af bagtrapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Udskiftning af linoleum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lakering af bagtrapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Teknisk assistance										
	Gennemgang af bygningerne		15								
	Udgifter i alt pristal 2009, incl. moms	436	639	744	205	1.129	116	82	84	461	1.144
	Pristal 2000 = 100	117	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Pristals reguleret priser incl. moms	436	639	744	205	1.129	116	82	84	461	1.144
	Gennemsnitlig forbrug pr. år										
	Beregnet likviditet										
	Primo saldo	436	587	496	348	751	242	758	1.321	1.895	2.105
	Planlagt forbrug	379	639	744	205	1.129	116	82	84	461	1.144
	Henlæggelse	530	548	596	608	620	632	645	658	671	685
	Ultimo saldo	587	496	348	751	242	758	1.321	1.895	2.105	1.646