

Årsberetning 2008



Fokus

Forord	3
Årets byggeprojekter	4
Anvisninger 2008	5
Strategi og tilfredshed går hånd i hånd	6
Engagementet skal gå begge veje	8
Boligfond med boldøje	10

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 2008	11
Vision, mission og kerneværdier	17
Hoved- og nøgletal	18

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	19
Resultatopgørelse	21
Balance	22
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25
Påtegninger	29
Ledelsespåtegning	30
Bestyrelsen	31

Fondsoplysninger

Frederiksberg Boligfond
c/o PrivatBo A.M.B.A.
Dahlerupsgade 5, 4 sal
1603 København V

Telefon: 33 11 20 80
Fax: 33 11 74 02
Hjemmeside: www.frederiksbergboligfond.dk

CVR-nr.: 43 40 75 11
Stiftet: 10. april 1991
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Revisor

Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bank

Danske Bank A/S

STRATEGI OG TILFREDSE BEBOERE HAVES!



Det er et mål for Frederiksberg Boligfond at have tilfredse beboere! Ca. 4.000 mennesker, har valgt at bo i en af vores 21 ejendomme på Frederiksberg. Som kommunens største udlejer ønsker vi at drive en sund virksomhed, der har de fornødne ressourcer til at sætte den enkelte beboer i centrum.

For et par år siden igangsatte bestyrelsen for Frederiksberg Boligfond en proces, der skulle føre frem til en strategi for de kommende år. Det er vigtigt, at man som udlejer er sit ansvar bevidst, både det sociale, det økonomiske og det bygningsmæssige, forstået på den måde at fonden først og fremmest skal afklare, hvilke behov den enkelte beboer har i øjeblikket, men også hvordan det må forventes, at behovet vil være fremadrettet. Skal der være flere familieboliger? Skal der være fællesfaciliteter? Elevatorer? Og hvordan skal de endnu ikke renoverede ejendomme renoveres i årene fremover. Der skal med andre ord tænkes visionært og fremadrettet. Derfor har strategiarbejdet været længe undervejs, men nu ligger resultatet klart, og vi ved, hvordan vi ønsker at tegne fremtiden som udlejer af kvalitetsboliger beliggende på Frederiksberg.

Inden vi kom så langt, har vi i en tilfredsundersøgelse spurgt vores mange beboere om, hvordan de oplever selve boligen, ejendommen, omgivelserne, ejendomskontorerne, administrationen og så videre. Mange spørgsmål og mange nuancerede svar. Og svarene bliver skam brugt til noget! Det vi kan gøre bedre, har vi forsøgt at indarbejde i strategien for fonden. Jeg skal i den forbindelse benytte mig af lejligheden til at takke de mange beboere, der på denne måde indirekte har

medvirket til at kvalificere vores samlede strategi. Tilfredshedsmålingen konkluderer, at langt de fleste af vores beboere, faktisk over 90 %, er tilfredse eller meget tilfredse med at bo hos os. En tilkendegivelse som vi er meget glade for.

Jeg skal henlede opmærksomheden på, at fondens resultat af den ordinære drift har levet op til niveauet fra de seneste år, men at der i regnskabet er foretaget en række reguleringer, som hænger sammen med den generelle udvikling i vurderingen af udlejningsejendomme. Også selvom fonden aldrig har solgt ejendom og heller ikke har planer om det. Der er redegjort mere for de regnskabsmæssige forhold i ledelsesberetningen.

Jeg ønsker god fornøjelse med læsningen af Frederiksberg Boligfonds årsrapport. Vi vil i fonden gøre vores til at sikre gode boliger, som både er bæredygtige, lever op til fremtidens standard for god boligkvalitet og afspejler, at man som lejer får den bolig med den service, som man betaler for.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Martin Dahl'. The signature is fluid and cursive.

Martin Dahl
Formand for Frederiksberg Boligfond

ÅRETS BYGGEPROJEKTER

I det forgangne år fortsatte Frederiksberg Boligfond med at forny ejendommene. Det har resulteret i både store og små forbedringer – lige fra gennemgribende byfornyelser af hele ejendomme til installation af HPFI-relæer. Endnu et omfattende byggeprojekt går i gang i 2009.

Tvillingegården



Ejendommen, som er under byfornyelse, blev i året ramt af entreprenørens betalingsstandsning. Det har selvsagt givet problemer med bl.a. overholdelse af tidsplanen for gennemførelsen af byfornyelsessagen. Entreprisaftalen blev overdraget til anden entreprenør og sagen vil kunne afsluttes i foråret 2009 uden større budgetoverskridelser. Beboerne er genhuset under byfornyelsesforløbet, og 25 ud af 60 lejemål har ønsket permanent genhusning.

Rolfshus



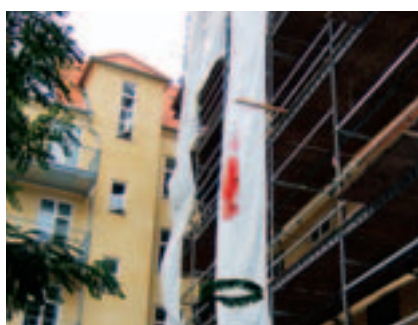
Beboerne har endeligt godkendt planerne for byfornyelse og arbejdet forventes påbegyndt i andet halvår af 2009. Beboerne bliver genhuset, mens arbejdet på ejendommen pågår.

Roskildegården



Moderniseringen af Roskildegården blev fysisk afsluttet i september 2007. Der blev udskiftet faldstammer og rørinstallationer. De fleste lejere, 82 %, har fået nye køkkener og badeværelser. De resterende lejemål moderniseres ved fraflytning. Byggeregnskabet er nu afsluttet, og de samlede udgifter blev på 82 mio. mod budgetteret 71 mio. Overskridelsen skyldes, at flere lejere end forudset ønskede nye køkkener m.v.

Mønsterbo



Ejendommen er snart igennem et omfattende renoveringsforløb, hvor der er blevet lavet nye køkkener, badeværelser, altaner, mobsugs i gården samt udvendigt arbejde og nyt tag. I løbet af sommeren 2009 vil de sidste beboere være flyttet tilbage.

TVÆRGÅENDE PROJEKTER

Inddragelse af tagetager

I forbindelse med årets omfattende fornyelsesarbejder, har Frederiksberg Boligfond i 2008 i 13 tilfælde inddraget tagetage og lagt arealerne sammen med eksisterende 4. sals lejligheder. Dette er gjort i forlængelse af fondens beslutning om at udvikle flere familieegnede boliger.

Varmemålere

Frederiksberg Boligfond har gennemført udskiftning af varmemålere i 20 af fondens 21 ejendomme. Der er ved valg af målertype taget hensyn til, at vores beboere skal opleve så få gener som muligt, så derfor er der installeret elektroniske målere, der kan fjernafleses. Den samlede udgift var knap 3 mio. kr, hvor fonden har afholdt ca. halvdelen af udgiften og den anden halvdel er finansieret af lejerne via en husleje-forhøjelse.

Løbende moderniseringer

I 2008 fortsatte Frederiksberg Boligfond enkeltmoderniseringerne af lejemål fordelt over en række af fondens ejendomme. Til gengæld har der ikke været lejlighedssammenlægninger (2 lejemål lagt sammen til 1 lejemål) i 2008.

Lovpligtig opgradering

En lovændring gjorde det nødvendigt at undersøge, om der i alle lejligheder var installeret HPFI-relæer, som sikrer installationerne mod kortslutning, brand osv. Derfor blev der foretaget en rundspørge blandt alle beboerne i fondens ejendomme, om hvorvidt der i forvejen var foretaget en sådan installation, og der hvor det ikke var tilfældet, er sådanne blevet opsat.

ANVISNINGER 2008

I 2008 blev 10 % af fondens lejligheder genudlejet via ventelisterne.

I 2008 blev 233 boliger genudlejet til opnoterede på ventelisterne – svarende til 10 %. Det er lidt flere end sidste år, fordi en række lejligheder, der ellers var forbeholdt genhusninger i forbindelse med fondens byfornyelsesprojekter, igen blev frigivet til almindelig udlejning, efterhånden som et byfornyelsesprojekt blev afsluttet på Tvillingegården samt at de midlertidigt genhusede beboere flyttede tilbage.

Men genudlejningsprocenten via de almindelige ventelister er stadig lavere end normalt, da der fortsat pågår byfornyelsesprojekter i Frederiksberg Boligfond.

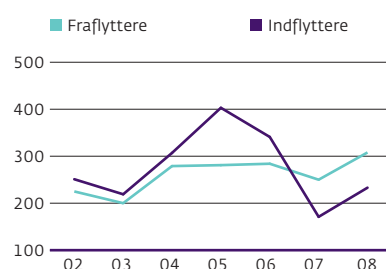
Boligarantibevis

Nu har beboere i Frederiksberg Boligfond mulighed for købe et 'boligarantibevis' ved fraflytning af en af fondens ejendomme. Boligarantibeviset koster kr. 750,00, som dækker det med udstedelsen og administration af garantien forbundne arbejde. Boligarantibeviset er gældende i tre år fra udstedelsesdatoen og er nyttigt hvis lejeren af den ene eller anden grund, fortryder sin flytning fra Frederiksberg Boligfond.

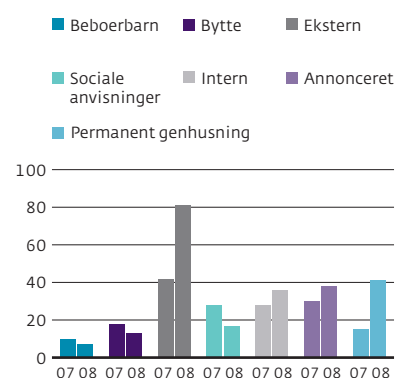
Annoncering af særlige boliger

Bestyrelsen har indgået en aftale med www.boligportal.dk, således at de lejemål som ikke udlejes via ventelisterne, udover at de naturligvis vises på fondens og PrivatBos egne hjemmesider, også annonceres på denne landsdækkende internetportal. Det har vist sig at være en rigtig fornuftig disposition, der har medført stor opmærksomhed omkring fondens boliger.

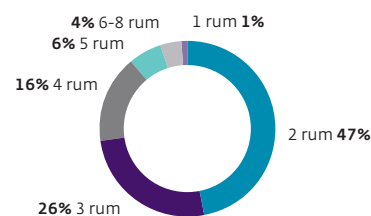
Fraflyttere og indflyttere 2002-2008



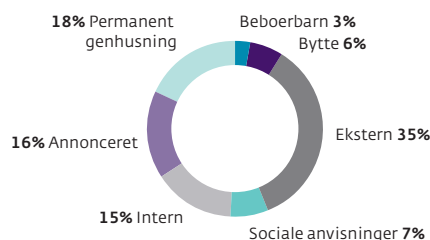
Anvisning af lejligheder 2007-2008



Anviste lejligheder fordelt på rum



Anvisning af lejligheder 2008



Sociale anvisninger

Frederiksberg Boligfonds lejligheder tilbydes til ansøgere i den rækkefølge, de har skrevet sig på ventelisten. Der kan dog dispenseres fra anciennitetsprincippet og foretages en såkaldt social anvisning, hvis en ansøger ikke kan blive i sin bolig som følge af sygdom eller på grund af andre særlige sociale omstændigheder. Boligsøgende, der bliver godkendt til en social anvisning, skal være bosiddende på Frederiksberg, og boligfonden stiller krav til, at den særlige situation skal dokumenteres med en lægeerklæring, udtalelse fra kommunens sagsbehandler eller lignende. Hver enkelt sag

bliver behandlet særskilt af boligfondens administration, som fremlægger en indstilling over for bestyrelsen, der træffer den endelige afgørelse.

For at sikre en korrekt og ensartet sagsbehandling følger beslutninger om dispensationer nogle generelle principper besluttet af Frederiksberg Boligfonds bestyrelse.

I 17 tilfælde i 2008 har en ansøger fået en lejlighed ved en social anvisning. I 2006 skete det 18 gange og i 2007 20 gange.

STRATEGI OG TILFREDSHED GÅR HÅND I HÅND

I 2008 arbejdede Frederiksberg Boligfond intenst med et omfattende strategiprojekt, som skal danne fundamentet for fondens arbejde i fremtiden. I denne forbindelse blev der gennemført en omfattende tilfredshedsundersøgelse blandt samtlige husstande. Den samlede konklusion er, at 90,5 % af besvarelserne udtrykker, at man er tilfreds eller meget tilfreds med at bo til leje hos boligfonden og at 86 procent vil anbefale fonden over for andre.

I forlængelse af strategiprojektet gennemførte vi i slutningen af 2008 en stor tilfredshedsundersøgelse, hvor alle beboere havde mulighed for at svare tilbage. Vi mener nemlig, at det er helt essentielt at Frederiksberg Boligfond til alle tider har en føling med hvordan stemningen er hos vores beboere. Svarprocenten kom op på 30,4 %, som er flot for den slags undersøgelser og udmundede efterfølgende i en 62 sider lang rapport.

Tilfredshedsundersøgelsen sigtede meget bredt. Lige fra beboernes tilfredshed med indeklimaet i deres boliger til individuelle vurderinger af serviceniveauet på deres lokale ejendomskontor og hovedadministrationen. Set i lyset af at tilfredshedsundersøgelsens resultater er så omfattende og specifikke, ser Frederiksberg Boligfond gerne, at der jævnligt bliver gennemført lignende undersøgelser på ejendommene. Det vil nemlig give bedre analysemuligheder af målingsresultaterne efter endnu en tilfredshedsundersøgelse om 2 år (i 2011), hvor man efterfølgende kan sidestille og sammenligne beboernes besvarelser med den forudgående undersøgelse. Det er vores håb, at tilfredshedsundersøgelserne på sigt ikke blot vil

kunne bidrage med et her-og-nu billede, men at de også vil kunne registrere og dokumentere, om der er sket væsentlige forandringer siden sidste måling.

Således kan tilfredshedsmålingerne være med til at holde Frederiksberg Boligfunds strategi på sporet, åbne for nye tiltag og i det hele taget være med til at sikre, at Frederiksberg Boligfond fortsat kan tilbyde kvalitetsboliger nu og i fremtiden.

Strategi for fremtiden

I en kombination mellem Frederiksberg Boligfunds egne visioner og beboernes tilkendegivelser via tilfredshedsundersøgelsen, er der i strategiarbejdet blevet formuleret tre temaer, der skal styre fondens strategi for fremtiden:

- Bæredygtighed/Miljø
- Fortsat udvikling af ejendommene
- Effektiv drift, god service og høj kvalitet i opgavevaretagelsen

Frederiksberg Boligfond vil i fremtiden gøre bæredygtighed og miljø til et indsatsområde. Både i dagligdagen på ejendommene, for eksempel ved at bruge elsparepærer på alle fællesarealer og affaldssorteringsstationer i gårdene

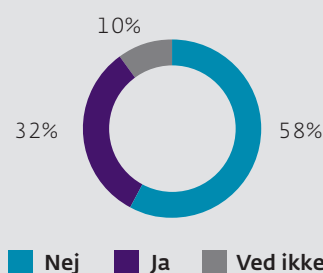
og på længere sigt når fonden renoverer ejendommene. Det kan vi for eksempel gøre ved at bruge bæredygtige materialer og isolere på en sådan måde, at der ikke er varmespild.

Vi kan også konstatere, at næsten halvdelen af vores lejere forventer at få brug for mere plads inden for de næste 5 – 10 år, og det faktum skal fonden forholde sig til ved udvikling af ejendommene og eventuel tilpasning af ejendomsporteføljen. For hvis fondens beboere i fremtiden har behov for flere familieboliger, må det være noget, vi skal arbejde hen imod. Det betyder også meget for beboerne, at der er en synlig og tilgængelig administration og ejendomsmester, og derfor skal vi lægge os i selen for at opfylde de ønsker, som vores beboere måtte have til vores service. Vi skal for eksempel blive bedre til at komme med kvalificerede svar og vi skal arbejde på at komme beboerne nærmere. Frederiksberg Boligfond tror på, at tillid og gensidig respekt er vejen frem.

Når beboerne bliver udspurgt om deres fremtidige pladsbehov, er det hovedsageligt de 18-35-årige, der forventer at få brug for mere plads om 5-10 år, men stort set ingen beboere vægter mere

FÅR DU BRUG FOR EN STØRRE BOLIG?

Total



Fordelt på alder

	18-25 år	26-35 år	36-45 år	46-55 år	56-65 år	66-85 år	86-95 år
Nej	6%	13%	40%	67%	83%	97%	92%
Ja	88%	79%	45%	15%	7%	1%	0%
Ved ikke	6%	8%	15%	18%	10%	2%	8%

end et enkelt toilet i boligen særlig højt og behovet for et fælles beboerlokale synes tilsyneladende kun at være til stede blandt beboerne i en enkelt ejendom. Af dem som har vurderet, at de får brug for mere plads i fremtiden, regner de fleste med, at der i alt skal 4-5 værelser til, for at de kan få dækket deres pladsbehov.

Generelt stor tilfredshed

Mange beboerne er ikke tilfredse med boligens indeklima. Dette gælder overraskende både for ikke-renoverede og renoverede ejendomme. Frederiksberg Boligfond er bevidst om indeklimaproblemerne og dette er også noget, der vil blive tænkt ind i den kommende strategi. Kun en enkelt ejendom har ikke noget at udsætte på indeklimaet.

Beboere med en anden etnisk baggrund end dansk forventer mere af deres bolig end etniske danskere, men ellers er der ikke egentlige udsving imellem de to kategorier. Når det kommer til den overordnede tilfredshed, er det beboerne i aldersgruppen 86-95 år, som er de mest tilfredse og de mest utilfredse kan findes i gruppen mellem 25-55 år. Den samlede konklusion er, at 90,5 % af besvarelserne udtrykker, at man er tilfreds eller meget tilfreds med at bo til leje hos boligfonden og at 86 procent vil anbefale fonden overfor andre. Frederiksberg Boligfond er glad og stolt over denne tilkendegivelse.

Hele tilfredshedsrapporten kan læses på vores hjemmeside:
www.frederiksbergboligfond.dk

Rapportens fokuspunkter:

1. Betydning for boligens behovsopfyldelse
2. Forventninger til øget pladsbehov
3. Ejendommen
4. Boligen
5. Ejendomskontoret
6. Beboerbladet Husrum
7. Byfornyessagerne
8. Lokalmiljøet
9. Administrationen
10. Samlet tilfredshed
11. Villighed til at anbefale

SÅ TILFREDSE ER VORES BEBOERE

Herunder et udsnit af vores store tilfredshedsundersøgelse

Svar angivet i index 100

Rolfshus	74	79	79	89
Møllehuset	78	85	88	89
Bjarkeshus	75	79	79	89
Peter Bangs Hus	82	83	85	97
Storkereden	78	84	88	97
Malthe Bruuns Gård	82	85	88	91
Lindehuset	85	85	87	91
Svalegården	86	90	92	94
Den Sønderjyske By	80	84	86	89
Tvillingegården	75	81	88	100
Lauritz Sørensens Gård	84	86	86	90
Wilkenbo	84	85	87	89
Barfoeds Gård	85	86	91	92
Mønsterbo	88	91	93	100
Lineagården	82	85	86	88
Firkløveren	77	81	82	88
Trekanten	80	86	86	91
Roskildegården	71	81	84	86
Sønderjyllandsgården	74	82	84	88
Solbjerggård	72	77	84	90
Nimbusparken	69	76	79	90
TOTAL	82	85	86	87

- SPØRGSMÅL 1
Hvor synlig og tilgængelig er administration og ejendomsmester?
- SPØRGSMÅL 2
Hvor tilfreds er du med de energibesparende foranstaltninger, boligen har fået installeret?
- SPØRGSMÅL 3
Hvor tilfreds er du med boligens størrelse?
- SPØRGSMÅL 4
Hvor tilfreds er du med at bo i en af Frederiksbergs Boligfonds boliger?

Index 100

- 80 - 100 : Top præstation
- 75 - 80 : Meget godt
- 70 - 75 : Godt
- 60 - 70 : Middel
- 50 - 60 : Ringt
- 0 - 50 : Meget ringt

ENGAGEMENTET SKAL GÅ BEGGE VEJE

Ægteparret Peter og Marina Willems, der er midt i fyrrerne, fører en travl hverdag hvor både job og familielivet med 2 halvstore børn skal hænge sammen med det frivillige arbejde, de blandt andet lægger i det ungdomssociale initiativ Natteravnene og deres aktive politiske virke på Frederiksberg. Men de tog sig alligevel tid til at sætte sig ned og besvare tilfredshedsundersøgelsens skema, da det dumpede ind af brevsprækken ved juletid sidste år. De føler nemlig, at der er en gensidig forpligtelse mellem udlejer og beboer.

Peter og Marina flyttede ind i Peter Bangs Hus for 2 ½ år siden, efter at lejligheden netop havde gennemgået en omfattende renovering. Renoveringen medførte blandt andet, at et kammer blev inddraget i køkkenet, så det i dag fremstår som et stort køkken-alrum. Den medfølgende huslejestigning tog de gerne med, for som Peter siger: "Det er tydeligt at se, at der er blevet lagt en masse energi i detaljerne og at fornyelsen er gennemtænkt. Og samtidig skal man ikke glemme, at der følger en masse fordele med, når man lejer sin

"Når man som os bor i en stuelejlighed, kan man virkelig mærke, når der ikke bliver gjort ordentlig rent i opgangen. Vi får jo alle naboernes skidt og møg trukket forbi vores dør"

bolig. For eksempel har vi lige fået lavet noget arbejde på lejligheden uden beregning." Marina mener også, at det er 'guld værd', at tingene bare bliver ordnet i en lejebolig, når man, som dem, fører en travl hverdag.

Det er i kritikken, at svarene skal findes

Den første tanke Marina fik, da de modtog spørgeskemaet fra Frederiksberg Boligfond, var, at det var vigtigt, at de besvarede det så ærligt som muligt: "Selvom Peter og jeg synes her er dejligt at bo og er glade for det, er der selvfølgelig et par ting, der kunne blive bedre." Ægteparret tror ikke, at det er i de positive tilbagemeldinger, at fonden kan finde inspirationen til den kommende strategi. Det er derimod i de mindre positive udmeldinger fra beboerne. Ved

at få kortlagt hvor det ellers høje niveau halter bagefter, kan man sætte målrettet ind dér, hvor behovet er størst. For Peter og Marina er det især rengøringen af fællesarealerne, den er gal med: "Når man som os bor i en stuelejlighed, kan man virkelig mærke, når der ikke bliver gjort ordentlig rent i opgangen. Vi får jo alle naboernes skidt og møg trukket forbi vores dør", siger Peter. Marina mener også at kritikken af rengøringen i opgangene er reel, for det er et tilbagevendende tema blandt Peter Bangs Hus beboere. "Men vi ville ikke have noget imod at betale lidt ekstra i husleje, hvis det så betød, at der ville blive gjort bedre og oftere rent", fortæller hun. Det er netop denne grundholdning, at begge parter skal række ud til hinanden, der præger interviewet med ægteparret. Ingen af dem bygger luftkasteller op omkring hvordan den perfekte udlejer skal se ud. Deres tidligere erfaring med at bo i lejelejlighed var nemlig bestemt ikke positiv. Udlejeren var usynlig og der var ingen service på ejendommen. Derfor tager de ikke Frederiksberg Boligfonds høje serviceniveau som en selvfølge.

Peter og Marina fandt tilfredshedsundersøgelsens spørgsmål relevante ud fra en generel helhedsbetragtning for hele Frederiksberg Boligfond. Fonden kunne eventuelt supplere op med mere fokuserede undersøgelser udført på repræsentative grupper fra udvalgte ejendomme for at få nogle mere målrettede resultater at gå ud fra. Peter er sikker på, at undersøgelsen kan være en god ledetråd for Frederiksberg Boligfond: "Ud fra resultaterne kan fonden for eksempel se, om de prioriterer rigtigt og om regnskab og budget er sat korrekt sammen i forhold til de reelle behov."

"Ud fra resultaterne kan fonden for eksempel se, om de prioriterer rigtigt og om regnskab og budget er sat korrekt sammen i forhold til de reelle behov."

Frederiksberg Boligfond skal gå forrest

Da snakken falder på, at Frederiksberg Boligfond i fremtiden vil arbejde mere fokuseret med miljø og bæredygtighed, lyser ægteparret op. De ser nemlig begge gerne, at der kommer øget fokus på netop dette område. Og de synes ikke, at fonden går for langt som ud-



lejer ved at nøde beboerne til at tage mere ansvar og forsøge at udvide deres bevidsthed omkring privat energiforbrug og affaldssortering. Tværtimod efterlyser Marina en udførlig vejledning fra udlejer, om hvordan man sparer på energien og passer på både ejendom og miljø. "Det forpligter, når man er så stor en boligudlejer, som Frederiksberg Boligfond er det. Jeg synes kun, det er positivt, hvis fonden kan vise vejen for andre udlejere".

Og det behøver ikke engang være gennemgribende ændringer med det samme, der bliver foretaget på ejendommene. For eksempel foreslår Peter,

at fonden kunne starte med at udskifte samtlige pærer på fællesarealerne med sparepærer og så opsætte bevægelsessensorer, i stedet for at lyset som nu konstant står tændt. "Der er et skift på vej i samfundet i øjeblikket, der bevirker, at folk får en større bevidsthed omkring miljø og bæredygtighed. Derfor er det kun naturligt, at dette også er noget, der ligger fonden på sinde", uddyber han.

I det hele taget er Peter og Marina Willems enige om, at det er vigtigt, at både udlejer og beboere gør en indsats i dagligdagen. Uanset om det drejer sig om de almindelige forpligtelser mellem

parterne eller når det gælder den bredere indsats for at gøre ejendommene og deres beboere mere miljøvenlige i dagligdagen.

"Der er et skift på vej i samfundet i øjeblikket, der bevirker, at folk får en større bevidsthed omkring miljø og bæredygtighed. Derfor er det kun naturligt, at dette også er noget, der ligger fonden på sinde"



BOLIGFOND MED BOLDØJE

Fra 2009 har Frederiksberg Boligfond afsat et beløb, som målrettet skal bruges til at gøre sportslivet lettere for de børn og unge, der bruger fritids- og idrætstilbuddene på Frederiksberg.



I første omgang kommer pengene til at gå til 3 idrætsklubber, som hver dag året rundt gør sit bedste for at deres medlemmer, unge som gamle, kan få så meget ud af sporten som muligt.

Frederiksberg Boligfond har valgt at gå i denne retning af 2 grunde:

Frederiksberg Boligfond har gennem de seneste år arbejdet på at tydeliggøre sine boligtilbud. Dette sker ikke fordi, fonden mangler lejere. Tværtimod. Der er ganske lange ventetider til de fleste af fondens ejendomme. Men derfor mener vi alligevel, at borgerne på Frederiksberg kan have brug for at lære boligfonden bedre at kende.

Boligfonden er Frederiksbergs største udlejer. Lejlighederne, mener vi selv, har en ordentlig stand, og det er også tanken, at lejlighederne skal være til at betale. I gennemsnit for hver kvadratmeter er vi faktisk de billigste blandt de største udlejere på Frederiksberg. Langt de fleste af fondens lejligheder har 2, 2½ eller 3 rum - så desværre har vi for få boliger, som kan rumme familier med flere

børn set med nutidens øjne. Det forsøger vi at ændre på ved at sammenlægge lejlighederne, når det er muligt.

Frederiksberg Boligfond har mulighed for at hjælpe familier, som uforskyldte bliver husvilde - det kan for eksempel skyldes sygdom eller skilsmisse. Hvis en familie rammes af alvorlige sociale begivenheder, så bliver børnene ufrivilligt revet med og mange får en mere utryg hverdag, som måske betyder skoleskift, mindre voksenkontakt eller flere timer på egen hånd. Derfor hjælper fonden hvert år et antal familier med børn på Frederiksberg til at få en ny bolig.

Men vi vil også gerne medvirke til at børnene, udsatte som ikke udsatte, har et sted hvor de gennem sport og leg et par gange om ugen, kan være sig selv uden forpligtelser og samtidig få motion og nye venner. Dette sker ved, at fonden giver et beløb som sponsorat af børne- og ungdomsholdene i de udvalgte klubber. Pengebeløbet kan bruges til spillertøj, til at billiggøre deltagelse i turneringer og stævner eller på anden måde til at forbedre klublivet for børnene.

De tre sportsklubber Frederiksberg Boligfond er indgået i et sponsor-samarbejde med er:

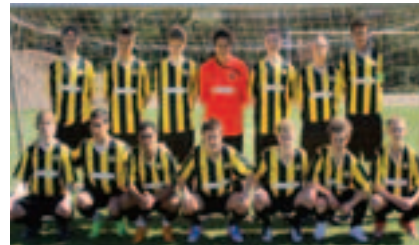
Falcon Basketball (Basketball)



FA 2000 (Fodbold)



Frederiksberg Boldklub (Fodbold)



LEDELSESBERETNING 2008

Omkring Frederiksberg Boligfond

Som den største private udlejer på Frederiksberg råder Frederiksberg Boligfond over 21 ejendomme, der for flertallets vedkommende er moderniserede inden for de seneste 10 år. Fondens primære formål er, i samarbejde med Frederiksberg Kommune, at drive fondens ejendomsportefølje så den udnyttes bedst muligt i funktionel henseende samt at der tilvejebringes den bedst mulige brugsøkonomi. Frederiksberg Kommune kan gives anvisningsret til en del af boligerne, men gør ikke brug af muligheden. Inden for fondens formål ønsker Frederiksberg Boligfond samtidig at være med til at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune. For eksempel ved at bidrage til projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældrebolig- og ungdomsboligudvikling og tilsvarende boligsociale tiltag.

Medlemmer til Frederiksberg Boligfonds bestyrelse udpeges af enten Frederiks-

berg Kommune, af KAB Fonden eller blandt beboerne. Næstformand Flemming Brank fratrådte efter eget ønske 1. februar 2008 og blev erstattet af advokat Jens Peter Fabricius for perioden 2008-2011. Som ny næstformand valgtes Michael Christensen.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationsselskabet PrivatBo og har til selskabets bestyrelse udpeget tre medlemmer, som er Martin Dahl, Michael Christensen og Bent Christensen.

Resultat og status

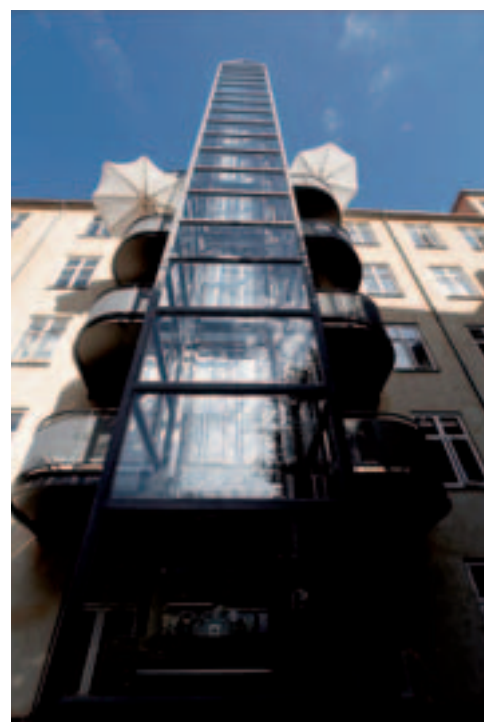
Frederiksberg Boligfond har ikke siden 2005 erhvervet nye ejendomme og har aldrig afhændet ejendomme. Det turbulente ejendomsmarked har alligevel indirekte påvirket fonden på en sådan måde, at det er besluttet at skifte værdiansættelsesprincip, hvilket påvirker egenkapitalen og resultatopgørelsen. Boligfonden har ingen planer om at afhænde ejendom i fremtiden.

Årets resultat, efter de foretagende nedskrivninger af ejendomsværdierne, udgør et underskud på 1.271 mio. kr. Fondens ordinære resultat udviser et overskud på 11,4 mio. kr. mod 2,1 mio. kr. i 2007, som var påvirket negativt af engangstransaktioner vedrørende tidligere års finansielle dispositioner. Fondens egenkapital andrager pr. statusdagen 1.236 mio. kr.

Det ordinære resultat har de seneste 5 år ligget meget stabilt på ca. 10 % af omsætningen med undtagelse af 2007, hvor det udgjorde 1,7 % grundet en ekstraordinær indfrielse af en valutaoption, da det ordinære resultat ellers ville have udgjort 10 % af omsætningen.

For 2009 forventes et ordinært resultat på niveau med 2008.

Frederiksberg Boligfond har ved udgangen af 2008 en gunstig sammensætning af sin gældsportefølje. Det har



bevirket en fordelagtig ydelse på lån, som samtidig respekterer bestyrelsens ønsker om lang varighed og dermed lav risiko.

Det er i forbindelse med den generelle udvikling i regnskabsafregningen for ejendomsvirksomheder besluttet at foretage flere ændringer af regnskabsprincipperne i forhold til tidligere regnskabsår, hvilket efter bestyrelsens opfattelse forbedrer informationsværdien i årsrapporten.

Værdiansættelse af ejendomme

Det vurderes, at de offentlige vurderinger for større udlejningsejendomme i centralhovedstaden ikke afspejler reelle markedsværdier. Den internationale finansielle krise vurderes at have haft betydelig afsmitning på markedspriserne og det er derfor besluttet, at værdiansættelsen af fondens ejendomme skal foretages med udgangspunkt i gennemsnittet af indhentede valuarvurderinger med markedsværdi som skønstema,

hvilket har medført en nedskrivning på 23 % i 2008. Det er besluttet, at driftsføre værdireguleringen fuldt ud i 2008, og således ikke foretage reguleringen over egenkapitalen i 2008. Fremover vil alene de løbende værdireguleringer blive driftsført.

Udskudt skat af opskrivning af ejendomme

Det er besluttet, at hensætte til udskudt skat på ejendommene med 25 % af forskellen mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi af ejendommene. Den udskudte skat er samlet reguleret over egenkapitalen i 2008 og fremover vil de løbende reguleringer blive driftsført i regnskabsåret.

Renteswaps

Fondens swapaftaler sigter alene på pengestrømssikring og ikke spekulation, og derfor er det besluttet, at optage værdien af renteswaps til markedsværdi pr. statusdagen og regulere

de fremtidige ændringer af markedsværdierne primo og ultimo året over egenkapitalen. De løbende renter indregnes som øvrige renter i resultatopgørelsen, mens selve rentesikringsinstrumentets værdi indregnes i balancen til dagsværdi.

Vedligeholdelsesarbejder

Alle reparations- og vedligeholdelsesarbejder indregnes løbende i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen, herunder også vedligeholdelse, hvor den langsigtede økonomiske levetid er længere end 1 år.

Grundejernes Investeringsfond

Det er besluttet, at indestående i Grundejernes Investeringsfond, under aktiverne, skal modsvares af en tilsvarende regnskabspost, i balancen, under hensatte forpligtelser. Negative saldi i Grundejernes Investeringsfond omtales i en note til egenkapitalen, således man kan følge udviklingen af den forud disponerede formue.





Strategi for fremtidens boligfond

Frederiksberg Boligfond har i et par år arbejdet på udredning af sin strategi for sit virke på langt sigt. Inden for rammerne af strategiprojektet blev der i vinteren 2008-2009 gennemført en beboertilfredshedsundersøgelse på fondens ejendomme. Resultaterne fra tilfredshedsundersøgelsen vil være med til at understøtte implementeringen af Frederiksberg Boligfunds fremtidige strategi.

Frederiksberg Boligfond har i 2008 fortsat udbygningen af sin kommunikationsindsats. www.frederiksbergboligfond.dk er udbygget løbende i året, og der er implementeret i en ny visuel profil for fonden med nyt logo og designlinje. Beboermagasinet Husrum vil fortsat blive udgivet 2 gange årligt, da tilfredshedsmålingen har vist, at magasinet er meget værdsat af beboerne.

Det er Frederiksberg Boligfunds målsætning at fortsætte og udvikle kom-

munikationsindsatsen, således at fonden i fremtiden vil stå for synlighed og åbenhed i alle aspekter af varetagelsen af de forskellige interessenters interesseområder.

Anvisning af boliger

233 lejemaal, svarende til knap 10 % af Frederiksberg Boligfunds boliger, skiftede beboere i 2008, og derved er den relativt lave flyttefrekvens fra 2007 fortsat i 2008. Herudover har 90 lejemaal været anvendt som midlertidig bolig for beboere fra Tvillingegården og Mønsterbo. Begge ejendomme har gennemgået omfattende moderniseringer i 2007 og 2008, og derfor er beboerne blevet tilbudt enten midlertidig eller permanent genhusning i boligfondens øvrige ejendomme.

35 % af genudlejningerne er sket til eksterne ansøgere, mens 14 % af anvisningerne er til ansøgere, der i forvejen har boet i en af Frederiksberg Boligfunds boliger. Permanente genhusninger

udgør 18 % af anvisningerne og 16 % af anvisningerne er kommet i stand ved annoncering på hjemmesiderne www.frederiksbergboligfond.dk og www.privatbo.dk. De lejligheder, der anvises efter forudgående annoncering på internetportalen www.boligportal.dk, er store, nyrenoverede lejligheder, hvor huslejen er fra 1000 kr. pr. m²/pr. år, og højere.

Sammenlægning af mindre, oftest 2-rums boliger, og inddragelse af tidligere tørreloftsarealer i eksisterende boligarealer, har stået højt på aktivitetslisten i de senere år, og det har resulteret i at fondens boliger nu har en større variation i såvel boligstørrelse som husleje. Næsten halvdelen af de boliger der har skiftet beboere i løbet af året er 2-rums boliger, mens boliger med 3 rum udgør godt en fjerdedel af ud- og indflytningerne. De resterende boligskift fordeler sig imellem 4-6 rums boliger.

Når lejligheder bliver ledige, gendulejes de efter den prioriteringsrækkefølge som er vedtaget af boligfondens bestyrelse, og indenfor hver enkelt prioritet sker anvisningen i den rækkefølge, hvorefter ansøgeren blev noteret på ventelisten.

Prioriteringsrækkefølge for anvisning er:

1. Genhusninger
2. Sociale anvisninger
3. Interne ansøgere og 'Flyv fra reden'-ansøgere
4. Eksterne ansøgere med tilknytning til Frederiksberg
5. Udlejning efter forudgående annoncering via nettet og lignende

Sociale anvisninger

Antallet af sociale anvisninger har, igennem de 3 år, hvor muligheden for at få anvist en bolig efter de særlige betingelser har været til stede, ligget stabilt på 18 – 20 anvisninger pr. år. I 2008 fik 19

boligsøgende anvist en bolig i Frederiksberg Boligfond som social anvisning.

Sociale anvisninger er forbeholdt boligsøgende der i forvejen er bosiddende på Frederiksberg, og som er kommet i en særlig trængt situation af enten helbredsmæssig eller social karakter. De særlige forhold skal dokumenteres og ansøgningen godkendes af bestyrelsen.

Genhusning for Frederiksberg Kommune

Frederiksberg Boligfond bidrager med boliger til genhusning på Frederiksberg, idet man har indgået aftale med Frederiksberg Kommune om at stille et antal lejligheder til rådighed i forbindelse med et renoveringsprojekt.

Ventelister

I december 2008 afsluttedes den ajourføring af ventelisterne, der havde stået på igennem de seneste 6 måneder af året og som reducerede ventelisterne til godt 3000 opnoteringer fordelt på alle boligfondens 21 ejendomme. Under ajourføringen var både interne og eks-

terne ventelister lukkede for ny tilgang, og ved genåbningen i december 2008, hvor nye regler for ventelisterne trådte i kraft, var ventelisterne til 13 af de 21 ejendomme åbne for nye opnoteringer. De nye regler betyder, at der i princippet er en venteliste for hver ejendom, og disse ventelister vil fremover blive henholdsvis åbnet og lukket, når antallet af opnoterede til den enkelte ejendom er større eller mindre end det normal, som bestyrelsen har fastsat.

Boliggarantibevis

Som noget helt nyt er der blevet indført en boliggarantibevisordning i Frederiksberg Boligfond. Boliggarantibeviset er en mulighed for beboere, der ønsker at afprøve andre græsgange, flytte sammen med kæresten eller lignende, men som også gerne vil sikre sig imod at blive boligløse, hvis 'det nye' ikke lever op til forventningerne. Garantibeviset giver således en tidligere beboer, der fortryder sin fraflytning, ret til at få tilbudt en anden, tilsvarende bolig indenfor højst 3 år efter fraflytningen. Så i stedet for at holde fast i en bolig man reelt ikke har





brug for, eller i stedet for at prøve forskellige former for ulovlig fremleje, kan beboerne for 750 kr. nu købe et boliggarantibevis.

Sponsor for børne- og ungdomsidrætten på Frederiksberg

2008 blev året hvor der blev sat fokus på sponsorater, idet fonden afsatte en pulje med midler, øremærket til fritidsaktiviteter for børn og unge på Frederiksberg. Sponsoraterne skal fordeles blandt klubber i Frederiksberg Kommune og til forskellige former for klubliv og sport. I 2008 har Falcon Basketball, FA2000 (fodbold) og Frederiksberg Boldklub (fodbold) modtaget støtte.

Små og store moderniseringer

Året har, som de tidligere år, været præget af omfattende moderniseringer over en bred front. Efter flere års stilstand i projektet blev det konkrete projektfang for Rolfshus besluttet i 2008. Hvor der tidligere var betydelig modstand

mod projektet fra beboerside, oplevedes en stor beboeraccept i slutningen af projekteringen. Arbejderne indeholder, udover nye badeværelser, nye dublex lejligheder på 4. - 5. sal, udskiftning af tag med videre. Senest har fonden valgt at investere i en særdeles effektiv opvarmingsløsning, som vil forbedre ejendommens bæredygtighed markant og gå længere end de nugældende byggetekniske krav forlanger.

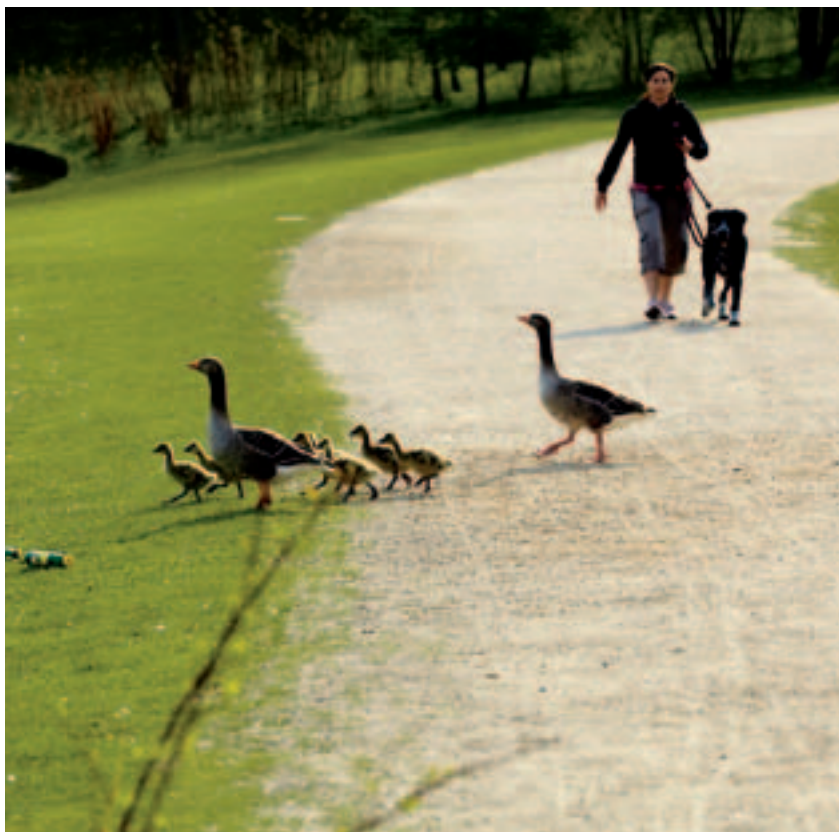
Ejendommene Tvillingegården og Mønsterto har sideløbende fået gennemført bygningsfornyelse, og arbejderne har stået på gennem hele året. Disse ombygninger afsluttes medio 2009.

I ejendommene Storkereden, Møllehuset, Den Sønderjyske By samt Lineagården, Firkløveren og Trekanten er arbejdet med enkeltvis modernisering ved fraflytning fortsat. Det samme gælder, i en vis udstrækning, også Sønderjyllandsgården og Solbjerggård, hvor nyindretning af køkkener og vedli-

geholdelse af terrazzogulve er på dagsordenen.

Den 1. juli 2008 var skæringsdatoen for færdiggørelse af de arbejder, som Sikkerhedsstyrelsen har påbudt alle bygningsejere at få udført. Arbejdet omhandlede blandt andet, at alle boliger i Danmark, som ikke allerede havde sikkerhedsafbrydere (de såkaldte HFI eller HPFI afbrydere), inden ovennævnte dato, skulle forsynes med en sådan sikkerhedsanordning. Arbejdet er afsluttet og samtlige lejligheder er nu forsynet med afbrydere. Undtagelsen er dog ejendommen Wilkenbo, hvortil der blev søgt og opnået dispensation på grund af forestående byfornyelse.

Der blev i perioden omkring 1998 opsat varmemålere på radiatorerne i samtlige lejligheder. Disse målere var forsynet med batteri, hvis levetid var dimensioneret til 10 år. Derfor blev det nødvendigt at beslutte og igangsætte udskift-



ningen i 2008, da målerne begyndte at falde ud. Udskiftningen pågår fortsat i 1. og 2. kvartal af 2009.

Den 31. december 2009 er skæringsdatoen for at få færdiggjort opsætning af postkasser i stueetagen til alle lejere i bygninger, opført før 1. januar 1974. Planlægningen af dette arbejde har stået på det meste af året. Der er praktiske og arkitektoniske forhold som har krævet meget forberedende arbejde. Dette er udført henover året med valg af leverandør og dialog med myndighederne. Post Danmark samt Færdselsstyrelsen har været konsulteret, og der er truffet beslutning om den endelige placering. Montagen udføres i 2009.

Forventninger til 2009

2009 bliver året, hvor Frederiksberg Boligfond skal iværksætte konkrete aktiviteter afledt af den vedtagne strategi, der skal danne grundlag for fondens fremtidige virke.

Strategien vil blive koncentreret om strategiske temaer som omhandler:

- 1)Udviklingsperspektiver for ejendommene og deres bymiljø
- 2)Styrkelse af service, kvalitet og effektivitet
- 3)Ambitiøse mål for reduktion af energiforbrug og udledninger

Aktiviteter inden for de strategiske temaer vil i alle tilfælde respektere fondens formål og værdierne åbenhed, ansvarlighed, kvalitet, bæredygtighed og respekt for både menneskers forskellige behov og bygningers arkitektoniske og funktionsmæssige særpræg.

Det vil være en central målsætning, at de strategiske temaer implementeres i den løbende styring af fonden, så der skabes sammenhæng mellem de strategiske målsætninger og de økonomiske, politiske og bygningsmæssige muligheder og begrænsninger.

Fonden er velkonsolideret, har en solid økonomi, og er derfor også klædt på til at indgå i relevante nye ejendomsprojekter, hvis sådanne muligheder måtte opstå og projekter vurderes at have det rigtige strategiske indhold.

Frederiksberg Boligfond vedkender sig fortsat sit sociale ansvar og arbejder blandt andet tæt sammen med Frederiksberg Kommune om at søge at løse boligsociale opgaver, tilbyde boliggarantibeviser og stille boliger til rådighed til genhusning af beboere fra kommunale ejendomme ved byfornyelse og større renoveringsprojekter. Fondens rapportering vedrørende sit sociale ansvar forventes udbygget i de kommende år.

VISION, MISSION OG KERNEVÆRDIER

Vision

”Frederiksberg Boligfond udvikler gode lejeboliger, påtager sig et socialt ansvar og sikrer en bæredygtig videreudvikling af fondens ejendomme”

Sagt med andre ord vil Frederiksberg Boligfond være garant for gode lejeboliger til alle aldre og familiesituationer. Huslejen skal altid stå i et rimeligt forhold til lejlighedernes kvalitet og beliggenhed. Dette indebærer, at fonden påtager sig et socialt ansvar ved, i samarbejde med Frederiksberg Kommune, at tilbyde lejligheder, også til socialt udsatte mennesker på Frederiksberg.

Frederiksberg Boligfond vil endvidere være en innovativ udlejer, som til stadighed udvikler ejendommene og moderniserer lejlighederne, så de svarer til moderne menneskers og familiers behov. Fonden vil løbende arbejde for at udvikle et godt nærmiljø, dér hvor vi kan.

Frederiksberg Boligfond arbejder proaktivt for en bæredygtig udvikling af ejendommene og vil som en selvstændig fond sikre, at ejendommene og lejlighederne bevarer deres værdi og har en sund økonomi. Vi lægger stor vægt på at skåne miljøet og forbedre klimaet, og vil, i videst muligt omfang, søge at inddrage miljøvenlige materialer og energibesparende foranstaltninger.

Mission

Det er vores mission, at Frederiksberg Boligfond er synlig, åben og imødekommende over for vores lejere, naboer og øvrige interessenter. Vi vil stå for god service og for kvalitet i alle aspekter af vores opgaveløsning. Det er med dette in mente, at Frederiksberg Boligfond vil arbejde hårdt for at se fondens visioner ført ud i livet til vores beboeres og interessenters bedste.

KERNEVÆRDIER

Åbenhed

Frederiksberg Boligfond kommunikerer åbent om fondens arbejde og initiativer. Beboerne skal i deres møde med fondens administration og ejendomsfunktionærer opleve nærvær, tillid og åbenhed. Ejendomsfunktionærerne skal i det daglige være synlige og tilgængelige, når de færdes på ejendommene og via ejendomskontorerne.

Ansvarlighed

Frederiksberg Boligfond udviser ansvarlighed i forhold til de opgaver vi løser. Det betyder, at vi står ved det, vi lover, og gør det, vi siger. Fonden påtager sig ansvaret for altid at kunne tilbyde beboerne en god service. Beboerne må aldrig henvende sig forgæves til administrationen eller ejendomskontorerne.

Frederiksberg Boligfond påtager sig endvidere et socialt ansvar over for vores socialt udsatte medborgere.

Bæredygtighed

For Frederiksberg Boligfond er en bæredygtig udvikling af ejendommene vigtig. Det gælder både i forhold til vores globale- og lokale miljø og klima. Men det gælder også bæredygtighed i forhold til ejendommenes og lejlighedernes økonomi, hvor der skal være balance i forholdet mellem investeringerne og lejeindtægterne. En sund driftsøkonomi vil sikre fondens værdier for fremtiden.

Respekt

Frederiksberg Boligfond lægger vægt på at etablere boligmiljøer med respekt for hinandens forskelligheder og behov. Vi behandler alle lige i forhold til ansøgning om lejlighed, ønsker om forbedringer m.m. Fonden respekterer ejendommenes arkitektoniske kvaliteter og bevaringsværdige særpræg.

Kvalitet

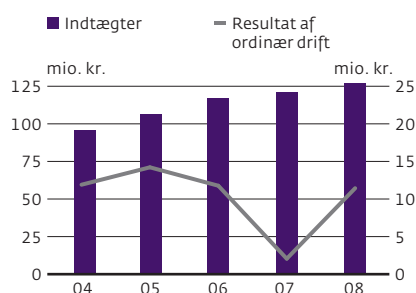
Frederiksberg Boligfond lægger vægt på at være grundige, omhyggelige og kvalitetsbeviste i forhold til de opgaver vi løser og i forhold til udviklingen af vores lejligheder og ejendomme. Vi gør det ud fra nøgleordene: service, grundighed og livsglæde.

Vi vil udvikle boliger og ejendomme, der giver de bedste muligheder for god livskvalitet.

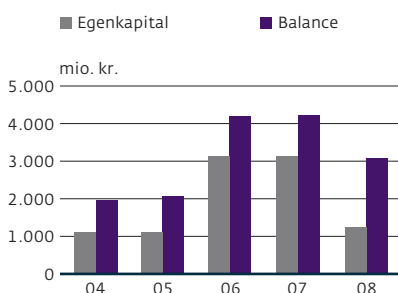
HOVED- OG NØGLETAL

tkr.	2004	2005	2006	2007	2008
Hovedtal					
Indtægter	95.760	106.396	116.971	120.924	126.982
Resultat af primær drift	22.431	30.869	40.047	47.165	46.284
Resultat af ordinær drift	11.901	14.216	11.766	2.059	11.436
Årets resultat	11.901	14.216	11.766	2.059	-1.270.603
Anlægsaktiver	1.892.912	2.052.990	4.178.513	4.218.408	3.075.102
Omsætningsaktiver	57.753	10.235	8.715	3.512	6.785
Aktiver i alt	1.950.665	2.063.225	4.187.228	4.221.920	3.081.887
Grundfond	300	300	300	300	300
Egenkapital	1.091.604	1.096.108	3.130.288	3.122.281	1.235.217
Hensatte forpligtelser	27.971	29.074	30.048	11.310	646.372
Langfristede gældsforpligtelser	815.660	925.044	1.012.912	1.049.966	1.142.280
Kortfristede gældsforpligtelser	15.430	12.999	13.980	38.063	57.718
Nøgletal					
Overskudsgrad	23,4%	29,0%	34,2%	39,0%	36,4%
Afkastningsgrad	1,4%	1,5%	1,3%	1,1%	3,0%
Egenkapitalandel	56,0%	53,1%	74,8%	74,0%	40,1%
Egenkapitalforrentning	1,5%	1,3%	0,6%	0,1%	-205,2%
Antal m ² til udlejning (ultimo)	177.039	185.159	186.017	186.272	187.854
Indtægter i kr. pr. m ²	540,90	574,62	628,82	649,18	675,96
Antal udlejninger	307	403	341	171	233
Udlejningsandel af antal lejemål	13,4%	17,6%	14,5%	7,3%	10,2%

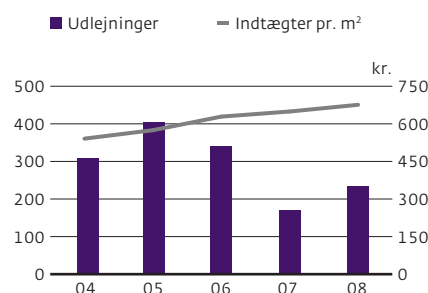
Indtægter og resultat af ordinær drift



Egenkapital og balance



Udlejninger og m²-indtægter



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af fondens aktivitetsområde.

Kravene til opstilling af resultatopgørelsen er fraveget i et vist omfang, for at opnå en mere retvisende resultatopgørelse.

Regnskabspraksis er i regnskabet ændret på den regnskabsmæssige behandling af værdiansættelse af ejendommene, udskudt skat, renteswaps, større vedligeholdelsesarbejder samt hensættelser til grundejernes investeringsfond. Sammenligningstallene for 2007 er tilrettet den nye regnskabspraksis dog ikke værdiregulering af ejendommene samt udskudt skat.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden og forpligtelsen værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de tjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Indtægter periodeafgrænses så de omfatter regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger af primær karakter i forhold til hovedformålet.

Vedligeholdelsesudgifter indregnes løbende i takt med afholdelsen herunder også hvor disse har en langsiget økonomisk levetid på mere end 1 år.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser vedrørende skat.

Skat af ordinært resultat

Årets aktuelle skatter indregnes i resultatopgørelsen med 25 %.

Udskudt skat indregnes med 25% af forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af ejendommene, som et eventuelt salg af disse vil kunne forventes at medføre.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde er værdiansat med udgangspunkt i gennemsnittet af 3 værdier for de 3 ejendomstyper fonden besidder. De 3 ejendomstyper er opdelt i Nybyggeri, gennemrenoverede og byfornyede ejendomme samt almindeligt vedligeholdte ejendomme. Valuarens anvendte forretningskrav svarer til et gennemsnit for ovenstående på 1,6 %. Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Tekniske anlæg, driftsmidler, inventar og igangværende byggeri måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Renovationsanlæg	20 år
Driftsmateriel	10 år
EDB	3 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse

af forventede tab med 65 % af tilgodehavendet.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagspris på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til kontantrestgælden pr. statusdagen.

Renteswaps til pengestrømssikring af prioritetsgælden optages til markedsværdien pr. statusdagen og de årlige værdireguleringer reguleres over egenkapitalen. De løbende renter indregnes som øvrige renter i resultatopgørelsen.

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi. Kursreguleringen sker over egenkapitalen.

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter lejelovens § 22 med fradrag af årets forbrug.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen, men optales i noten til egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netrealisationsværdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser fondens pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt den likviditetsmæssige stilling ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftskapital

Pengestrømme fra driftskapital præsenteres direkte og opgøres som indtægter med fradrag af driftsomkostninger og reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle og ekstraordinære poster samt betalte selskabsskatter.

Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver ekskl. de poster, der indgår i likvider, og kortfristet gæld, prioritetsgæld, skat og udbytte. Der indgår således ikke likvide beholdninger og eventuelle værdipapirer optaget under omsætningsaktiver.

Pengestrøm fra Investering

Pengestrømme fra investering omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt køb og salg af værdipapirer.

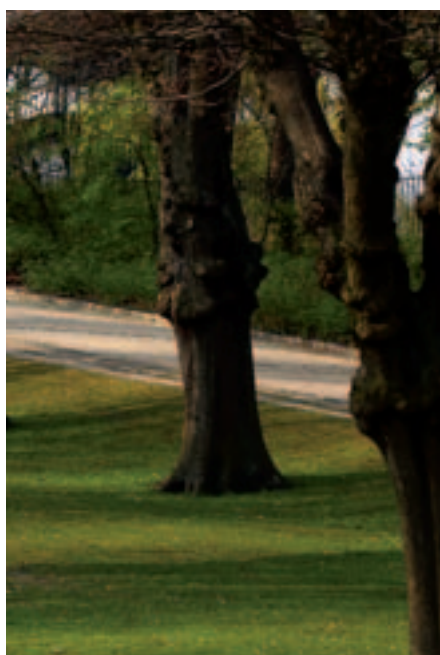
Købsummer opgøres til kostpris. Salgsummer opgøres som salgspris med fradrag af handelsomkostninger.

Pengestrøm fra Finansiering

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på prioritetsgæld og anden langfristet og kortfristet gæld, der ikke indgår under arbejdskapitalen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



RESULTATOPGØRELSE

	Note	2008	2007 tkr.
Indtægter			
Huslejeindtægter		120.580.024	114.890
Øvrige indtægter	1	6.401.666	6.034
		126.981.689	120.924
Omkostninger			
Driftsomkostninger	2	-25.223.897	-24.894
Skatter og afgifter		-18.401.669	-17.143
Renholdelse	3	-4.647.384	-4.029
Vedligeholdelse	4	-22.398.904	-17.657
Øvrige driftsomkostninger	5	0	-846
Personaleomkostninger	6	-9.656.141	-8.884
Afskrivninger	10	-369.441	-306
Resultat af primær drift		46.284.253	47.165
Finansielle indtægter	7	14.050.158	13.302
Finansielle omkostninger	8	-55.016.938	-48.839
Øvrige finansielle indtægter	9	6.118.960	0
Tab indfrielse CHF option		0	-9.569
Ordinært resultat		11.436.434	2.059
Årets regulering af ejendomsværdier	10	-1.282.039.784	0
Resultat før skat		-1.270.603.350	2.059
Skat af ordinært resultat	20	0	0
Årets resultat		-1.270.603.350	2.059
Resultatdisponering som af bestyrelsen foreslås fordelt således:			
Overført resultat til egenkapitalen		-1.270.603.350	2.059

BALANCE

	Note	2008	2007 tkr.
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
	10		
Grunde og bygninger		2.947.175.000	3.827.500
Igangværende arbejder		126.883.814	389.688
Øvrigt driftsmateriel		1.002.743	1.180
		3.075.061.557	4.218.368
Finansielle anlægsaktiver			
	11		
Andelsbeviser i PrivatBo A.M.B.A.		40.000	40
Anlægsaktiver i alt		3.075.101.557	4.218.408
Tilgodehavender			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.147.932	1.589
Mellemværende med lejere	12	3.486.832	635
Afsluttet/uafluttet varme- og vandregnskaber	13	64.795	0
Øvrige tilgodehavender	14	129.497	714
Periodeafgrænsningsposter		1.128.238	507
		5.957.294	3.445
Likvide beholdninger			
Mellemværende med PrivatBo		196	0
Bankkonti omlægning/låneoptagelse		0	27
Danske Bank EUR-konto		0	2
Nordea Bank		797.094	0
Danske Bank		30.911	38
		828.201	67
Omsætningsaktiver i alt		6.785.495	3.512
AKTIVER I ALT		3.081.887.052	4.221.920

	Note	2008	2007 tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Grundfond		300.000	300
Opskrivningshenlæggelser	15	1.291.438.291	3.118.553
Overført resultat	16	-56.220.947	3.728
		1.235.517.344	3.122.581
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat	20	545.074.548	0
Hensættelse til finansielle kontrakter	21	59.181.385	-26.487
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	22	7.398.086	5.424
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		34.717.548	32.373
		646.371.567	11.310
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld i ejendommene	18	1.099.022.697	1.009.289
Deposita og forudbetalt leje		43.257.475	40.677
		1.142.280.172	1.049.966
Kortfristede gældsforpligtelser			
Danske Bank		40.846.397	18.617
RD låneomlægninger		285.569	0
Nordea		0	15
Prioritetsgæld i ejendommene	18	2.849.158	4.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.200.110	4.076
Mellemværende med lejere	17	327.430	1.990
Periodeafgrænsningsposter		4.007.242	5.402
Skyldige omkostninger	19	3.202.062	3.044
		57.717.968	38.063
Gældsforpligtelser i alt		1.199.998.141	1.088.029
PASSIVER I ALT		3.081.887.052	4.221.920
Garantiforpligtelser	23		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2008	2007 tkr.
Driftsindtægter	126.981.689	120.924
Driftsomkostninger excl. afskrivninger	-80.327.995	-73.453
	46.653.694	47.471
Ændring i arbejdskapital og hensatte forpligtelser	24.137.171	26.274
	70.790.865	73.745
Finansielle poster	-34.847.819	-35.537
Indfrielse option	0	-9.568
Kursregulering af prioritetsgæld	16.257.713	4.226
Pengestrøm fra driften	52.200.759	32.866
Tilgang til ejendommen	-139.103.139	-75.258
Afgang fra ejendommen	0	0
Pengestrøm fra investeringer	-139.103.139	-75.258
Optagelse af obligationslån	87.663.026	37.112
Pengestrøm fra finansiering	87.663.026	37.112
Årets pengestrøm fra drift, investering og finansiering	760.646	-5.280
Likvider primo	67.555	5.348
Likvider ultimo	828.201	68

NOTER

Note	2008	2007 tkr.
1 Øvrige indtægter		
Vaskeriindtægter ejendomme	1.302.995	1.316
Byfornyelsestilskud	5.098.671	4.718
	6.401.666	6.034
2 Driftsomkostninger		
Administrationshonorar	6.598.351	6.524
Varmeregnskab	543.155	612
El og gas	2.883.454	3.084
Forsikringer	1.382.784	1.877
Tab ved lejeledighed	250.847	394
Tab ved fraflytning	1.014.362	509
Hensat til tab på debitorer	1.285.540	1.212
Antenneudgifter	6.626.794	5.651
Serviceabonnementer	1.204.914	1.062
Opnoteringsgebyr	428.100	389
Øvrige omkostninger	3.005.598	3.580
	25.223.897	24.894
3 Renholdelse		
Rengøring	3.262.935	2.896
Drift af ejendomskontor incl. arbejdstøj	995.197	790
Snerydning og vejsalt	28.410	36
Vaskemidler	360.842	307
	4.647.384	4.029
4 Vedligeholdelse		
Forbrug af indvendig vedligeholdelse	4.477.826	4.299
Udvendig vedligeholdelse	15.572.965	11.032
Regulering hensættelse indvendig vedligeholdelse	2.348.113	2.326
	22.398.904	17.657
5 Øvrige driftsomkostninger		
Omkostninger låneoptagelser/-omlægninger	0	846
	0	846
6 Personaleomkostninger		
Der har i gennemsnit været beskæftiget 22 personer i regnskabsåret. Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger	7.709.632	6.816
Løn gårdmandsafløsning	394.494	566
Pensionsomkostninger	1.062.090	838
Regulering feriepengeforpligtelse	26.767	-27
Andel inspektørløn	0	453
Kørselsgodtgørelse	16.897	17
Diæter	2.219	2
Lønrefusion	-56.402	-93
Salg arbejdstimer Nimbusparken	0	-50
AER/Arb. miljø og DA-barselsbidrag	112.887	71
Andre omkostninger til social sikring	87.556	82
	9.356.141	8.675
Løn og vederlag til bestyrelsen		
Honorarer og vederlag til bestyrelsesmedlemmer	300.000	209
Personaleomkostninger ialt	9.656.141	8.884

NOTER

Note		2008	2007 tkr.		
7	Finansielle indtægter				
	Bankrenter	115.586	57		
	Renter byggesager selvfinansieret	2.403.317	3.149		
	Renter valutaswap	9.726.370	7.086		
	Gevinst indfrielse valutaswap	0	1.227		
	Afdragsbidrag prioritetsgæld	1.794.177	1.764		
	Andre renteindtægter	10.708	19		
		14.050.158	13.302		
8	Finansielle omkostninger				
	Prioritetsrenter	53.305.176	40.036		
	Bankrenter	1.711.761	1.101		
	Renter valutaswap	0	7.702		
	Andre renteomkostninger	0	0		
		55.016.938	48.839		
9	Øvrige finansielle indtægter				
	Frasalg jord	33.000	0		
	Uanbringelig indbetaling	144	0		
	Kursgevinst minus låneomkostninger RD	601.273	0		
	Provenu swaphandler	3.941.477	0		
	Regulering rente byggesag samt stempel tidligere år	1.543.066	0		
		6.118.960	0		
10	Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	Igangværende arbejder	Driftsmidler	I alt
	Akk. anskaffelsessum 1. januar	708.947.377	389.688.037	2.056.597	1.100.692.011
	Tilgang i året	401.714.784	0	192.578	401.907.362
	Afgang i året		-262.804.223	0	-262.804.223
	Akk. anskaffelsessum 31. december	1.110.662.161	126.883.814	2.249.175	1.239.795.150
	Akk. opskrivninger 1. januar	3.118.552.623	0	0	3.118.552.623
	Årets opskrivninger	0	0	0	0
	Årets nedskrivninger	-1.282.039.784	0	0	-1.282.039.784
	Akk. opskrivninger 31. december	1.836.512.839	0	0	1.836.512.839
	Akk. afskrivninger 1. januar	0	0	876.991	876.991
	Tilbageførte afskrivninger	0	0	0	0
	Årets afskrivning	0	0	369.441	369.441
	Akk. afskrivninger 31. december	0	0	1.246.432	1.246.432
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.947.175.000	126.883.814	1.002.743	3.075.061.557
	Kontant ejendomsværdi 1/10 2007				3.827.500.000

Note	2008	2007 tkr.
11 Finansielle anlægsaktiver		
Andelsbeviser i Privatbo A.M.B.A.:		
Anskaffelsessum:		
Saldo 1. januar	40.000	40
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Saldo 31. december	40.000	40
Andel indre værdi udgør pr. 31.12.07 kr. 2.512.570.		
12 Mellemværende med lejere		
Boligafgifter og lejere	6.516.630	2.713
- nedskrivning fraflyttere til incasso	-3.029.798	-1.744
	3.486.832	969
Forudbetalinger for lejere i januar måned	0	-334
	3.486.832	635
13 Afsluttet/uafluttet varme- og vandregnskab		
Afsluttet varmeregnskab	0	0
Uafsluttet vandregnskab	64.795	0
	64.795	0
14 Øvrige tilgodehavender		
Udgifter projekt drejebog for huslejere	0	611
Tilgodehavende hos forsikringselskaber m.v.	129.497	103
	129.497	714
15 Opskrivningshenlæggelser		
Akk. opskrivninger primo	3.118.552.623	3.118.553
Årets opskrivninger	0	0
Årets nedskrivninger	-1.282.039.784	0
Hensat til udskudt skat	-545.074.548	0
Akk. opskrivninger ultimo	1.291.438.291	3.118.553
16 Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar	-17.335.623	-23.621
Korrektion af positive saldi i Grundejernes investeringsfond	-5.423.526	0
Korrektion af markedsværdier på renteswaps primo	26.486.901	0
	3.727.752	-23.621
Overført fra årets resultat	-1.270.603.350	2.059
Kursregulering prioritetsgæld	17.174.113	4.872
Reguleringer af ejendomsværdier	1.282.039.784	0
Regulering af markedsværdier på renteswaps	-85.668.286	26.487
Regulering af positive saldi i Grundejernes investeringsfond	-1.974.560	-5.424
Regulering indeksering af prioritetsgæld	-916.400	-645
Overført resultat ialt	-56.220.947	3.728

NOTER

Note	2008	2007 tkr.
17 Mellemværende med lejere		
Uafsluttet varmeregnskab	327.430	1.967
Afsluttet koldvandsregnskab	0	23
Uafsluttet koldvandsregnskab	0	0
	327.430	1.990
18 Prioritetsgæld i ejendommene		
Samlet prioritetsgæld i ejendommene	1.101.871.855	1.014.209
Heraf forfalder efter 1 år.	2.849.158	4.919
Heraf forfalder efter det 5. år	1.007.969.747	923.426
19 Skyldige omkostninger		
Skyldig fagforeningsklub m.v.	21.604	20
Skyldig moms	32.570	16
Reservationer byggesager	1.832.576	1.709
Reservationer indvendig vedligeholdelse lejere	143.742	167
Skyldig A-skat m.v.	99.467	86
Feriepengeforpligtelse	1.072.103	1.046
	3.202.062	3.044
20 Skat af ordinært resultat		
Hensættelse 1. januar	0	0
Betalt skat i perioden	0	0
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
Udskudt skat		
Hensættelse 1. januar	0	0
Årets regulering af udskudt skat	545.074.548	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	0
	545.074.548	0
21 Finansielle kontrakter		
Swap kontrakt kr. 57.500.000 - udløb 31/12 2037		
Swap kontrakt kr. 557.500.000 - udløb 30/6 2038		
Swap kontrakt kr. 500.000.000 - udløb 31/12 2038		
Markedsværdi primo	26.486.901	0
Årets værdiregulering	-85.668.286	26.487
Markedsværdi ultimo	-59.181.385	26.487
22 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		
Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Hensættelsen udgør pr. 31/12 2008 kr. 7.398.086 mod kr. 5.423.526 pr. 31/12 2007.		
Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31/12 2008 kr. 52.478.937 mod kr. 53.142.055 pr. 31/12 2007.		
Saldiene vil blive korrigeret i takt med, Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser. Der pågår pr. statusdagen en revision af de indberettede vedligeholdelsesudgifter for perioden 2002-2007 i forbindelse med indberetning af afholdte udgifter for større renoverings- og byfornyelsesarbejder på ejendommene.		
23 Garantiforpligtelser		
Ingen		

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond

Vi har revideret årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Hillerød den 13. maj 2009.

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ib Østlund
Statsautoriseret revisor

Poul Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2008 for Frederiksberg Boligfond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008.

Frederiksberg, den 13. maj 2009

Bestyrelse:

Martin Nissen Dahl
formand

Jens Peter Fabricius

Birthe Aasted

Ali Maktabi

Erling Oxdam

Michael Christensen

Carl Verner Obel

Bent Christensen

Lene Paludan Hastrup

BESTYRELSEN

**Martin Dahl, formand**

Økonomi- og administrationschef,
cand.oecon.
Udpeget af KAB Fonden 2006-2010.
Medlem af bestyrelsen i PrivatBo
a.m.b.a.

**Michael Christensen, næstformand**

Administrationschef.
Udpeget af Frederiksberg kommunal-
bestyrelse 2005-2009.
Medlem af bestyrelsen i PrivatBo
a.m.b.a.

**Jens Peter Fabricius**

Advokat.
Udpeget af KAB Fonden 2008-2011

**Birthe Aasted**

Advokatsekretær.
Udpeget af KAB Fonden indtil 2009.

**Erling Oxdam**

Advokat (H).
Udpeget af Frederiksberg kommunal-
bestyrelse 2005-2009.

**Ali Maktabi**

Integrationskonsulent, foredragsholder,
oversætter og medlem af kommunal-
bestyrelsen på Frederiksberg.
Udpeget af Frederiksberg kommunal-
bestyrelse 2005-2009.

**Bent Christensen**

Malermester.
Udpeget af Frederiksberg Boligfonds
fællesrepræsentation 2007-2009.
Formand for beboerrepræsentationen
i Den Sønderjyske By. Medlem af besty-
relsen i PrivatBo a.m.b.a.

**Verner Obel**

Manager.
Udpeget af Frederiksberg Boligfonds
fællesrepræsentation 2007-2009.
Formand for beboerrepræsentationen i
Peter Bangs Hus.

**Lene Hastrup**

Ledelsessekretær.
Udpeget af Frederiksberg Boligfonds
fællesrepræsentation 2007-2009.
Formand for beboerrepræsentationen i
Rolfshus.

Frederiksberg Boligfond
c/o PrivatBo
Dahlerupsgade 5, 4
1603 København V

www.frederiksborgboligfond.dk

BOJE MOBECK