

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

**A/B Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV
cvr. nr.: 26 85 32 81**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2010 - 30.6.2011

9. regnskabsår

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Henrik P. Jørgensen
Kåre Jakobsen
Tom Bach
Ronni Nielsen
Søren S. Frederiksen
Christina G. Madsen

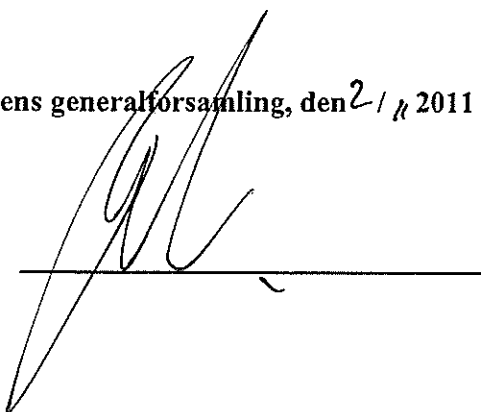
Suppleant: Lennart A. Grool
Mads Kjeldsen

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21. 11 2011

Dirigent:



A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be the name of the director.

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Frederiksbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

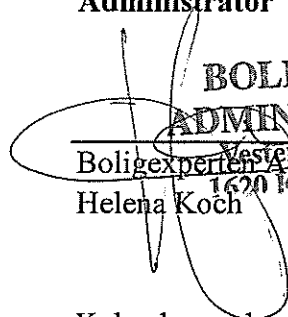
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

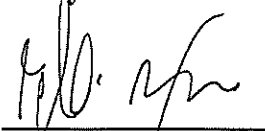
København, den 27/9/2011

Administrator

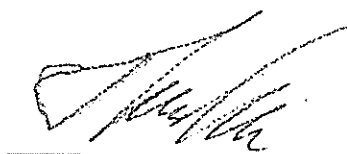

**BOLIGEXPERTEN
ADMINISTRATION A/S**
Boligexpertens Administration A/S
Vestermønstergade 12, 4. sal
1620 Kbh. V • 33 22 99 31
Helena Koch

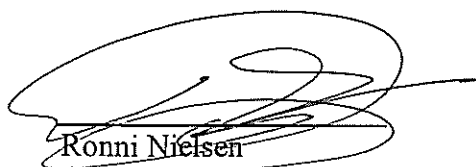
København, den 27/9/2011

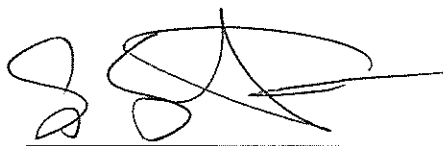
Bestyrelsen



Henrik P. Jørgensen
Formand


Kåre Jakobsen


Tom Bach


Ronni Nielsen


Søren S. Frederiksen


Christina G. Madsen

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet på baggrund 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om andelsboligforeningens 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - fortsat

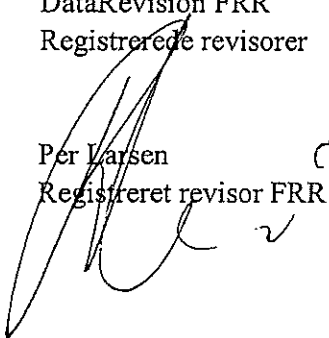
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 6/10/2011

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR



DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog er prioritetsgælden værdiansat til kontantværdi, endvidere vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

Modelregnskabet anbefaler at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en forpligtelse og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder. Ledelsen har besluttet at denne anbefaling i modelregnskabet ikke følges.

Den fulde omkostning til vedligeholdelse, genopretning og renovering er anført i resultatopgørelsen, og tidligere års opsparinger hertil, er opløst via resultatdisponeringen.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er værdiansat til kontantværdien på balancedagen og årets reguleringer føres via egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Hensættelser til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse

BALANCEN

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2010 - 30. JUNI 2011

		Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Budget 2011/12
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Boligafgift, 3% stigning pr 1/1/2012.....		1.819.192	1.819	1.846
Lejeindtægter.....	1	363.240	358	355
Øvrige indtægter.....		46.383	0	0
Indtægter i alt.....		2.228.815	2.177	2.202
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	207.957	211	220
Forbrugsafgifter.....	3	365.150	405	375
Renholdelse.....	4	256.059	235	250
Vedligeholdelse, løbende.....	5	164.276	200	200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	320.763	0	0
Foreningsomkostninger.....	7	156.078	145	160
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	154.103	150	197
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	14.361	14	14
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	30.258	30	30
Omkostninger i alt.....		1.669.005	1.390	1.447
Resultat før finansielle poster.....		559.810	787	755
Finansielle indtægter.....	9	12.637	5	10
Finansielle omkostninger.....	10	722.206	722	718
Finansielle poster, netto.....		709.569	717	708
Resultat før skat.....		-149.759	70	47
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-149.759	70	47
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		-252.949	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		71.465	71	76
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		-30.258	-30	-30
Overført restandel af årets resultat.....		61.983	29	2
Disponeret i alt.....		-149.759	70	47

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

BALANCE PR. 30. JUNI 2011

Aktiver	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev.....	11	39.550.000	39.500
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 2.9.2011. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	12	30.260	61
Anlægsaktiver.....		39.580.260	39.561
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		310.504	391
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		15.133	245
Mellemregning igangværende salg.....		22.067	28
Mellemregning med administrator.....		9.453	8
Forudbetalte omkostninger.....		10.709	11
Øvrige tilgodehavender.....		22.985	0
Tilgodehavender.....		390.851	682
Likvide beholdninger.....	13	1.101.303	506
Omsætningsaktiver.....		1.492.154	1.188
Aktiver.....		41.072.414	40.748

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

BALANCE PR. 30. JUNI 2011

Passiver	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Andelsindskud.....		1.625.900	1.626
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		22.101.107	22.051
Overført resultat m.v.....		986.673	1.037
	14	24.713.680	24.714
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		641.589	118
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	253
Andre reserver.....	15	641.589	371
Egenkapital.....		25.355.269	25.084
Udskudt skat.....		10.627	11
Hensatte forpligtelser.....		10.627	11
Prioritetsgæld.....	16	14.852.268	15.294
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		509.764	9
Varmeregnskab, igangværende.....	17	53.128	60
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	129.756	121
Øvrig gæld.....	19	99.547	106
Deposita.....		62.055	62
Gældsforpligtelser.....	20	15.706.518	15.653
Passiver.....		41.072.414	40.748
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11 i kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) i tkr.	Budget 2011/12 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		202.366	204	195
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		160.874	154	160
		363.240	358	355
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		162.367	165	172
Forsikringer.....		45.590	46	48
		207.957	211	220
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		162.105	200	165
Renovation.....		119.824	120	125
Elforbrug fællesarealer.....		83.221	85	85
		365.150	405	375
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		133.858	125	135
Sociale ydelser inkl tilbagebetaling lønsum.....		-14.698	5	5
Trapperengøring inkl hovedrengøring.....		123.648	100	100
Snerydning og saltning.....		3.790	0	5
Øvrig renholdelse.....		9.461	5	5
		256.059	235	250
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		52.326		
Elektriker.....		15.983		
Maler.....		9.056		
Murer.....		6.523		
Låseservice.....		18.733		
Varmeanlæg.....		15.200		
Vaskeriudgifter.....		21.922		
Gård, have og vej.....		11.439		
Diverse materialer.....		6.211		
Rådgivning.....		5.313		
Dørtelefonanlæg.....		1.570		
Budgetpost.....			200	200
		164.276	200	200

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010/11

	Note	Realiseret 2010/11 i kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) i tkr.	Budget 2011/12 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Tagrenovering m.v, murer.....		320.763	0	0
		320.763	0	0
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		91.339	91	102
Webbestyrelser.....		3.495	3	3
Advokathonorar.....		5.250	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000	20	21
Varmeregnskabshonorar.....		15.945	15	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.949	6	5
Kontorartikler m.v.....		15.100	10	15
		156.078	145	160
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.200	12	13
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		7.422	8	10
Valuarvurdering.....		11.563	10	12
Hensættelse til jubilæumsfond.....		10.000	10	10
YouSee TV abonnement.....		75.650	75	100
TDC Internet abonnement.....		35.615	35	52
Internet øvrige udgifter.....		653	0	0
		154.103	150	197
Finansielle indtægter	9			
Renteindtægter bank.....		6.782	5	5
Renteindtægter GI.....		5.855	0	5
		12.637	5	10
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		722.206	722	718
		722.206	722	718

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev	11		
Kostpris pr. 1.7.2010.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2011.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2010.....		22.051.107	0
Årets opskrivning.....		50.000	22.051
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2011.....		22.101.107	22.051
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2011.....		39.550.000	39.500

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2011 i henhold til vurdering af 2.9.2011 af Ejendomsmægler og valuarfirmaet Colliers Hans Vestergård A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2010 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,18 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 2,18 pct til 2,43 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.261 til kr. 6.339.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Inventar og driftsmateriel (netværk og vaskeri)	12		
Kostpris pr. 1.7.2010.....		175.280	175
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2011.....		175.280	175
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2010.....		114.762	85
Årets afskrivning.....		30.258	30
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2011.....		145.020	115
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2011.....		30.260	61
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	13		
Nordea, driftskonto		1.099.219	504
Kassebeholdning		2.084	2
		1.101.303	506
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2010.....	1.625.900	22.051.107	1.036.679
Årets opskrivning af ejendom.....		50.000	
Kursregulering af prioritetsgæld.....			370.743
Overført til andre reserver.....			-523.939
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			71.465
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-30.258
Overført restandel af årets resultat.....			61.983
Saldo pr. 30.6.2011.....	1.625.900	22.101.107	986.673

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2010.....		117.650	252.949
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0
Overført fra "overført resultat".....		523.939	-252.949
Saldo pr. 30.6.2011.....		641.589	0

Prioritetsgæld:

16

	Kursværdi 1.7.2010	Restgæld 1.7.2010	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2011	Kursværdi 30.6.2011
1. BRF 4% RTL	12.037.245	11.215.200	0	530.308	11.215.200	11.678.301
2. BRF 5,7% kontant	3.257.231	3.056.097	71.465	191.898	2.984.632	3.173.967
	<u>15.294.476</u>	<u>14.271.297</u>	<u>71.465</u>	<u>722.206</u>	<u>14.199.832</u>	<u>14.852.268</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. BRF 4% RTL

Der betales en fast årlig rente på 4,1485% frem til 1.1.2017, hvor aftalen skal genforhandles.

2. BRF 5,7% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 5,7141% frem til år 2032, hvor lånet er tilbagebetalt.

Varmeregnskab

17

Indbetalt a conto.....	241.474	220
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....	188.346	160
	53.128	60

DATAREVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.7.2010.....		120.776	107
Hensat året 2010/11.....		14.361	14
		135.137	121
Frasolgt i året 2010/11.....		0	0
Anvendt i året 2010/11.....		-5.381	0
Saldo pr. 30.6.2011.....		129.756	121
Øvrig gæld	19		
DataRevision FRR, revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000	19
Colliers, valuarvurdering.....		11.563	23
Skyldig a-skat mv.....		15.203	26
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		0	0
Øvrige gældsposter.....		12.781	9
Henlagt til jubilæumsfond (10 år den 16/5/2012).....		40.000	30
		99.547	106
Gældsforpligtelser	20		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 14.776.631 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Eventualforpligtelser	21		
Sikkerhedsstillelser:			

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.000.000, der er i behold hos administrator.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Frederiksbo anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	52	3.251,80
Boliglejemål.....	7	354,60
Erhvervslejemål.....	2	163,00
	61	3.769,40

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m² andel **Kr. pr. m² total**

Offentlig ejendomsvurdering.....	7.996	6.898
Valuarvurdering.....	12.162	10.492
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	5.366	4.629
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.371	
Foreslået andelsværdi.....	7.600	
Reserver uden for andelsværdi.....	197	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	559
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	571
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	987

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	20
Øvrige omkostninger.....	48
Finansielle poster, netto.....	29
Afdrag.....	3
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	82

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Frederiksbo

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Beregning af andelsværdi	23		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		24.713.680	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2011			
		<u>24.713.680</u>	
Andelsværdi pr. m²	3.252	7.600,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3.11.2010)			7.600,00

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Areal pr. m ²	Areal i alt (m ²)	Værdi pr. andel	Værdi i alt
2	37,80	75,60	287.280	574.560
3	42,20	126,60	320.720	962.160
2	52,80	105,60	401.280	802.560
4	53,60	214,40	407.360	1.629.440
1	54,70	54,70	415.720	415.720
4	55,30	221,20	420.280	1.681.120
20	56,70	1.134,00	430.920	8.618.400
1	58,10	58,10	441.560	441.560
4	59,60	238,40	452.960	1.811.840
3	64,30	192,90	488.680	1.466.040
1	72,30	72,30	549.480	549.480
1	95,00	95,00	722.000	722.000
1	102,10	102,10	775.960	775.960
1	108,90	108,90	827.640	827.640
2	112,80	225,60	857.280	1.714.560
1	113,00	113,00	858.800	858.800
1	113,40	113,40	861.840	861.840
52		3.251,80		24.713.680