

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2011 - 30.6.2012

10. regnskabsår

DATA REVISION

Registrerede revisorer

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*

A/B Frederiksbo

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

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
Ronni Nielsen
Tom Bach
Søren S. Frederiksen

Suppleant: Katrine Hagenbæk
Mads Kjeldsen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Frederiksbo.

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

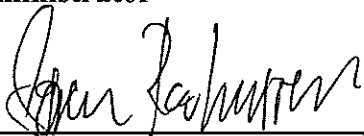
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

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 25/9/2012

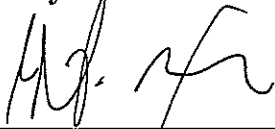
Administrator



Boligexperten Administration A/S
Søren Rasmussen

København, den 25/9/2012

Bestyrelsen



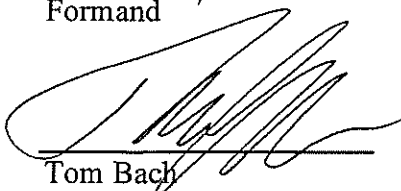
Henrik P. Jørgensen
Formand



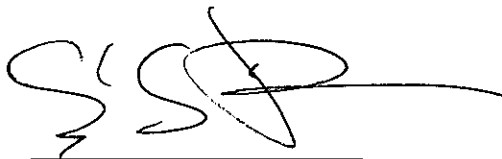
Kåre Jakobsen



Ronni Nielsen



Tom Bach



Søren S. Frederiksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012, 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Budget er ikke revideret

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2012/13. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 25/9/2012

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo er aflagt i overensstemmelse med 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.

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.

Regnskabspraksis er 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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.

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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, kursregulering af prioritetsgæld, 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.

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 fremførsel

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2011 - 30. JUNI 2012

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 i tkr. (ej revideret)	Budget 2012/13 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift.....		1.846.479	1.846	1.874
Lejeindtægter.....	1	355.065	355	355
Indtægter i alt.....		2.201.544	2.202	2.229
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	219.363	220	229
Forbrugsafgifter.....	3	305.407	375	336
Renholdelse.....	4	232.972	250	252
Vedligeholdelse, løbende.....	6	336.186	200	200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	282.028	0	0
Foreningsomkostninger.....	7	173.267	160	175
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	228.725	197	245
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	14.716	14	15
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	30.260	30	0
Omkostninger i alt.....		1.822.924	1.447	1.452
Resultat før finansielle poster.....		378.620	755	777
Finansielle indtægter.....	9	7.314	10	5
Finansielle omkostninger.....	10	919.234	718	658
Finansielle poster, netto.....		911.920	708	653
Resultat før skat.....		-533.300	47	125
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-533.300	47	125
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		84.053	76	111
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		-30.260	-30	0
Overført restandel af årets resultat.....		-587.093	2	14
Disponeret i alt.....		-533.300	47	125

BALANCE PR. 30. JUNI 2012

Aktiver	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev.....	11	39.500.000	39.550
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 30.8.2012. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2011 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	12	0	30
Anlægsaktiver.....		39.500.000	39.580
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		326.119	311
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		970	15
Mellemregning igangværende salg.....		34.698	22
Mellemregning med administrator.....		8.360	9
Forudbetalte omkostninger.....		27.464	11
Øvrige tilgodehavender.....		16.106	23
Tilgodehavender.....		413.717	391
Likvide beholdninger.....	13	236.575	1.101
Omsætningsaktiver.....		650.292	1.492
Aktiver.....		40.150.292	41.072

BALANCE PR. 30. JUNI 2012

Passiver	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Andelsindskud.....		1.625.900	1.626
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		22.051.107	22.101
Overført resultat m.v.....		61.133	987
	14	23.738.140	24.714
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		272.421	642
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	15	272.421	642
Egenkapital.....		24.010.561	25.355
Udskudt skat.....		10.627	11
Hensatte forpligtelser.....		10.627	11
Prioritetsgæld.....	16	15.736.315	14.852
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		6.656	510
Varmeregnskab, igangværende.....	17	74.235	53
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	144.473	130
Øvrig gæld.....	19	106.495	100
Deposita.....		60.930	62
Gældsforpligtelser.....	20	16.129.104	15.707
Passiver.....		40.150.292	41.072
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 i tkr. (ej revideret)	Budget 2012/13 i tkr. (ej revideret)
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		194.882	195	194
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		160.183	160	161
		355.065	355	355
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		172.226	172	179
Forsikringer.....		47.137	48	50
		219.363	220	229
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		135.683	165	160
Renovation.....		105.259	125	106
Elforbrug fællesarealer.....		64.465	85	70
		305.407	375	336
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		129.689	135	135
Sociale ydelser.....		1.052	5	2
Trapperengøring inkl hovedrengøring.....		102.231	100	105
Snerydning og saltning.....		0	5	5
Øvrig renholdelse.....		0	5	5
		232.972	250	252
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Tagrenovering m.v.....		61.438	0	0
Elektriker, opsætninger af sensor i kælder.....		27.475	0	0
Udgifter vedr istandsættelse af lejlighed.....		92.990	0	0
Malerarbejde i vaskekælder og bestyrelseslokale....		100.125	0	0
		282.028	0	0

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) i tkr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		54.927		
Elektriker.....		13.052		
Maler.....		6.925		
Murer.....		13.163		
Låseservice.....		8.664		
Glarmester.....		3.707		
Tømrer og snedker.....		3.633		
Kloakservice inkl egen andel af skade.....		38.225		
Varmeanlæg inkl varme i bestyrelseslokale.....		79.913		
Vaskeriudgifter.....		68.313		
Gård, have og vej.....		2.340		
Maskindrift.....		2.040		
Køb af affugtere, måtter mv.....		34.437		
Rådgivning.....		3.383		
Dørtelefonanlæg.....		3.464		
Budgetpost.....			200	200
		336.186	200	200
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		102.647	102	105
Webbestyrelser.....		3.750	3	4
Advokathonorar.....		17.700	0	15
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	21	21
Varmeregnskabshonorar.....		16.810	15	17
Porto og PBS gebyrer m.v.....		5.949	5	7
Kontorartikler m.v.....		5.911	15	7
		173.267	160	175

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) i tkr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.200	13	13
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		8.413	10	10
Valuarvurdering.....		11.563	12	12
Hensættelse til jubilæumsfond.....		10.000	10	0
YouSee Kabel-tv.....		83.758	100	100
TDC Internet abonnement.....		80.826	52	85
Tab på debitorer.....		10.474	0	0
Tomgangsleje fra 1/4/2012.....		7.761	0	25
Annoncering.....		2.730	0	0
		228.725	197	245
Finansielle indtægter	9			
Renteindtægter bank.....		3.006	5	1
Renteindtægter GL.....		4.308	5	4
		7.314	10	5
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		704.456	718	658
Låneomkostninger.....		31.506	0	0
Kurstab ved indfrielse af gammelt lån.....		183.272	0	0
		919.234	718	658

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev	11		
Kostpris pr. 1.7.2011.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2012.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2011.....		22.101.107	22.051
Årets opskrivning.....		0	50
Tilbageført opskrivning.....		-50.000	0
Opskrivninger pr. 30.6.2012.....		22.051.107	22.101
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2012.....		39.500.000	39.550

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2012 i henhold til vurdering af 30.8.2012 af Ejendomsmægler og valuarfirmaet Colliers Hans Vestergård A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2011 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,17 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 2,17 pct til 2,42 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. 6.040.

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Inventar og driftsmateriel (netværk og vaskeri)	12		
Kostpris pr. 1.7.2011.....		175.282	175
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2012.....		175.282	175
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2011.....		145.022	115
Årets afskrivning.....		30.260	30
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2012.....		175.282	145
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2012.....		0	30
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	13		
Nordea, driftskonto		235.462	1.099
Kassebeholdning		1.113	2
		236.575	1.101
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2011.....	1.625.900	22.101.107	986.673
Årets opskrivning af ejendom.....		-50.000	
Kursregulering af prioritetsgæld.....			-761.408
Overført til andre reserver.....			369.168
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			84.053
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-30.260
Overført restandel af årets resultat.....			-587.093
Saldo pr. 30.6.2012.....	1.625.900	22.051.107	61.133

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforrin gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2011.....		641.589	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			0
Overført fra "overført resultat".....		-369.168	0
Saldo pr. 30.6.2012.....		272.421	0

Prioritetsgæld:

16

	Kursværdi 1.7.2011	Restgæld 1.7.2011	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2012	Kursværdi 30.6.2012
1. BRF 4% RTL	11.678.301	11.215.200	0	530.308	11.215.200	12.542.748
2. BRF 5,7% - omlagt	3.173.967	2.984.632	56.324	140.903	0	0
3. BRF 3,5% kontant	0	0	27.729	33.245	3.107.271	3.193.567
	<u>14.852.268</u>	<u>14.199.832</u>	<u>84.053</u>	<u>704.456</u>	<u>14.322.471</u>	<u>15.736.315</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. BRF 4% RTL

Der betales en fast årlig rente på 4,1485 % frem til år 2017, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2017.

3. BRF 3,5% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 3,5305% frem til år 2032, hvor lånet er tilbagebetalt.

Varmeregnskab

17

Indbetalt a conto.....	256.617	241
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....	182.382	188
	74.235	53

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.7.2011.....		129.757	121
Hensat året 2011/12.....		14.716	14
		144.473	135
Frasolgt i året 2011/12.....		0	0
Anvendt i året 2011/12.....		0	-5
Saldo pr. 30.6.2012.....		144.473	130
Øvrig gæld	19		
DataRevision , revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	20
Colliers, valuarvurdering.....		11.563	12
Skyldig a-skat mv.....		15.113	15
Øvrige gældsposter.....		9.319	13
Henlagt til jubilæumsfond (10 år den 16/5/2012).....		50.000	40
		106.495	100
Gældsforpligtelser	20		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 15.625.347 langfristede gældsforpligtelser.			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 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.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

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.

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 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	322,40
	61	3.928,80

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m² andel Kr. pr. m² total

Offentlig ejendomsvurdering.....	7.996	6.618
Valuarvurdering.....	12.147	10.054
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	5.366	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.760	
Foreslået andelsværdi.....	7.300	
Reserver uden for andelsværdi.....	84	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	568	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	550	- Omk. bestemt
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	497	

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	22
Øvrige omkostninger.....	43
Finansielle poster, netto.....	32
Afdrag.....	3
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	84

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 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		23.738.140	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2012			
	<u>23.738.140</u>		
Andelsværdi pr. m²	3.252	7.300,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2.11.2011)			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	275.940	551.880
3	42,20	126,60	308.060	924.180
2	52,80	105,60	385.440	770.880
4	53,60	214,40	391.280	1.565.120
1	54,70	54,70	399.310	399.310
4	55,30	221,20	403.690	1.614.760
20	56,70	1.134,00	413.910	8.278.200
1	58,10	58,10	424.130	424.130
4	59,60	238,40	435.080	1.740.320
3	64,30	192,90	469.390	1.408.170
1	72,30	72,30	527.790	527.790
1	95,00	95,00	693.500	693.500
1	102,10	102,10	745.330	745.330
1	108,90	108,90	794.970	794.970
2	112,80	225,60	823.440	1.646.880
1	113,00	113,00	824.900	824.900
1	113,40	113,40	827.820	827.820
52		3.251,80		23.738.140