

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2012 - 30.6.2013

11. regnskabsår

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.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21

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
Søren S. Frederiksen

Suppleant:

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2013

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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

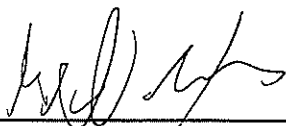
København, den 26/9/2013

Administrator

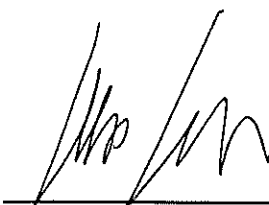
Boligexperten Administration A/S
Helena Koch

København, den 26/9/2013

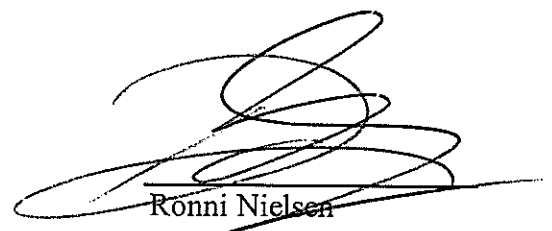
Bestyrelsen



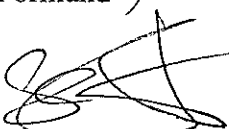
Henrik P. Jørgensen
Formand



Kåre Jakobsen



Ronni Nielsen



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 2012 – 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 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 2013/14. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 26/9/2013

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 aflægges 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 rentekomkostninger 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.

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 21 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 22. 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 2012 - 30. JUNI 2013

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 i tkr. (ej revideret)	Budget 2013/14 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift.....		1.883.297	1.874	1.906
Lejeindtægter.....	1	346.926	355	328
Indtægter i alt.....		2.230.223	2.229	2.234
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	230.479	229	244
Forbrugsafgifter.....	3	324.948	336	350
Renholdelse.....	4	236.593	252	252
Vedligeholdelse, løbende.....	5	121.030	200	200
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	146.624	175	162
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	229.182	245	222
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	14.461	15	15
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	11	0	0	39
Omkostninger i alt.....		1.303.317	1.452	1.484
Resultat før finansielle poster.....		926.906	777	750
Finansielle indtægter.....	8	5.937	5	4
Finansielle omkostninger.....	9	657.561	658	653
Finansielle poster, netto.....		651.624	653	649
Resultat før skat.....		275.282	125	101
Skat af årets resultat.....		1.138	0	0
Årets resultat.....		276.420	125	101
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		110.969	111	115
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		0	0	-39
Overført restandel af årets resultat.....		165.451	14	25
Disponeret i alt.....		276.420	125	101

BALANCE PR. 30. JUNI 2013

Aktiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 31.7.2013. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 26.000.000	10	39.900.000	39.500
Inventar og driftsmateriel.....	11	0	0
Anlægsaktiver.....		39.900.000	39.500
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		402.536	326
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		17.702	1
Mellemregning igangværende salg.....		1.461	35
Mellemregning med administrator.....		8.214	8
Forudbetalte omkostninger.....		27.915	27
Øvrige tilgodehavender.....		0	16
Tilgodehavender.....		457.828	414
Likvide beholdninger.....	12	680.507	237
Omsætningsaktiver.....		1.138.335	650
Aktiver.....		41.038.335	40.150

BALANCE PR. 30. JUNI 2013

Passiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Andelsindskud.....		1.654.250	1.626
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		22.451.107	22.051
Overført resultat m.v.....		1.039.243	61
	13	25.144.600	23.738
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		18.624	272
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	14	18.624	272
Egenkapital.....		25.163.224	24.011
Udskudt skat.....		9.489	11
Hensatte forpligtelser.....		9.489	11
Prioritetsgæld.....	15	15.480.987	15.736
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	7
Varmeregnskab, igangværende.....	16	57.881	74
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	17	138.375	144
Øvrig gæld.....	18	127.449	106
Deposita.....		60.930	61
Gældsforpligtelser.....	19	15.865.622	16.129
Passiver.....		41.038.335	40.150
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.	Budget 2013/14 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		185.985	194	166
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		160.941	161	162
		346.926	355	328
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		181.345	179	193
Forsikringer.....		49.134	50	51
		230.479	229	244
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		152.400	160	160
Renovation.....		111.823	106	125
El/gasforbrug fællesarealer.....		60.725	70	65
		324.948	336	350
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		131.934	137	137
Trapperengøring inkl hovedrengøring.....		104.659	105	110
Snerydning og saltning.....		0	5	0
Øvrig renholdelse.....		0	5	5
		236.593	252	252
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		14.553		
Elektriker.....		12.941		
Maler.....		5.250		
Låseservice.....		8.409		
Varmeanlæg.....		20.756		
Vaskeriudgifter.....		21.394		
Gård, have og vej.....		10.389		
Køb af affugtere, måtter mv.....		5.616		
Dørtelefonanlæg.....		18.471		
Selrisiko ved forsikringssag.....		3.251		
Budgetpost.....			200	200
		121.030	200	200

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.	Budget 2013/14 (ej revideret) i tkr.
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		104.080	105	105
Webbestyrelser.....		0	4	0
Advokathonorar, refusion forsikring.....		-14.501	15	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21	21
Varmeregnskabshonorar.....		16.882	17	17
Porto og PBS gebyrer m.v.....		5.271	7	6
Kontorartikler m.v.....		13.892	7	14
		146.624	175	162
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		9.200	13	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		5.813	10	10
Valuarvurdering.....		23.125	12	13
YouSee Kabel-tv.....		97.128	100	100
TDC Fibernet 100/100.....		68.195	85	70
Tomgangsleje mv - ny fra 1/8/2013.....		25.721	25	15
		229.182	245	222
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		1.049	1	1
Renteindtægter GI.....		4.888	4	3
		5.937	5	4
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		657.561	658	653
		657.561	658	653

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev	10		
Kostpris pr. 1.7.2012.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2013.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2012.....		22.051.107	22.101
Årets opskrivning.....		400.000	0
Tilbageført opskrivning.....		0	-50
Opskrivninger pr. 30.6.2013.....		22.451.107	22.051
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2013.....		39.900.000	39.500

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2013 i henhold til vurdering af 31.7.2013 af Ejendomsmægler og valuarfirmaet Colliers Hans Vestergård A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2012 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,00 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 2,00 pct til 2,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.330 til kr. 6.270.

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	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Inventar og driftsmateriel (netværk og vaskeri)	11		
Kostpris pr. 1.7.2012.....		175.282	175
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2013.....		175.282	175
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2012.....		175.282	145
Årets afskrivning.....		0	30
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2013.....		175.282	175
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2013.....		0	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	12		
Nordea, driftskonto		677.508	235
Kassebeholdning		2.999	1
		680.507	237
Egenkapital	13		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2012.....	1.625.900	22.051.107	61.133
Tilgang nye andele, bolig nr 54.....	28.350		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			303.534
Årets opskrivning af ejendom.....		400.000	
Kursregulering af prioritetsgæld.....			144.359
Overført til andre reserver.....			253.797
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			110.969
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			0
Overført restandel af årets resultat.....			165.451
Saldo pr. 30.6.2013.....	1.654.250	22.451.107	1.039.243

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforrin gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2012.....		272.421	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		-253.797	0
Saldo pr. 30.6.2013.....		18.624	0

Prioritetsgæld:

15

	Kursværdi 1.7.2012	Restgæld 1.7.2012	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2013	Kursværdi 30.6.2013
1. BRF 4% F10	11.215.200	12.542.748	0	530.308	11.215.200	12.371.855
2. BRF 3,5% kontant	3.107.271	3.193.567	110.969	127.253	2.996.302	3.109.132
	<u>14.322.471</u>	<u>15.736.315</u>	<u>110.969</u>	<u>657.561</u>	<u>14.211.502</u>	<u>15.480.987</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. BRF 4% F10

Rentetilpasningslån, hvor 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.

2. 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

16

Indbetalt a conto.....	271.335	257
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....	213.454	182
	57.881	74

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	17		
Saldo pr. 1.7.2012.....		144.473	130
Hensat året 2012/13.....		14.461	15
		158.934	144
Frasolgt i året 2012/13.....		0	0
Anvendt i året 2012/13.....		-20.559	0
Saldo pr. 30.6.2013.....		138.375	144
Øvrig gæld	18		
DataRevision , revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21
Colliers, valuarvurdering.....		23.125	12
Skyldig a-skat mv.....		15.113	15
Øvrige gældsposter.....		18.211	9
Henlagt til jubilæumsfond (10 år den 16/5/2012).....		50.000	50
		127.449	106

Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 15.366.049 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

20

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

21

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.....	53	3.308,50
Boliglejemål.....	6	297,90
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	61	3.928,80

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m² Kr. pr. m²
andel total

Offentlig ejendomsvurdering.....	7.859	6.618
Valuarvurdering.....	12.060	10.156
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	5.274	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.451	
Foreslået andelsværdi.....	7.600	
Reserver uden for andelsværdi.....	6	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	576	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	550	
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	499	

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	6
Øvrige omkostninger.....	57
Finansielle poster, netto.....	32
Afdrag.....	5
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	84

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Beregning af andelsværdi	22		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		25.144.600	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2013			
		<u>25.144.600</u>	
Andelsværdi pr. m²	3.309	7.600,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7.11.2013)			7.300,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	320.720
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	401.280
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	320.720
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	722.000
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	401.280
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	320.720
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	857.280
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	857.280
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	858.800
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	415.720
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	441.560
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	488.680
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	287.280
22	Stærevej 2, 2. th.	64,3	32.150	488.680
23	Stærevej 2, 2. tv.	37,8	18.900	287.280
24	Stærevej 2, 3. th.	64,3	32.150	488.680
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	775.960
28	Stærevej 4, st. th.	55,3	27.650	420.280
29	Stærevej 4, st. tv.	53,6	26.800	407.360
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450	827.640
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650	420.280

NOTER TIL BALANCEN

				Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:						
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud		Værdi pr. andel	
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800		407.360	
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650		420.280	
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800		407.360	
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650		420.280	
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800		407.360	
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350		430.920	
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350		430.920	
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350		430.920	
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700		861.840	
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350		430.920	
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350		430.920	
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350		430.920	
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350		430.920	
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350		430.920	
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350		430.920	
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350		430.920	
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350		430.920	
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350		430.920	
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350		430.920	
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350		430.920	
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350		430.920	
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350		430.920	
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350		430.920	
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150		549.480	
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350		430.920	
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800		452.960	
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350		430.920	
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800		452.960	
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350		430.920	
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800		452.960	
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350		430.920	
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800		452.960	
		3.308,5	1.654.250		25.144.600	