

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2013 - 30.6.2014

12. 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
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	22-23

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
Lærke Holm

Suppleant: Bo Rahbæk
Mikele Diab

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2014

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Frederiksbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

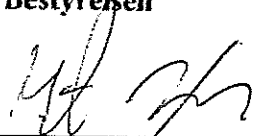
København, den 16/10/2014

Administrator

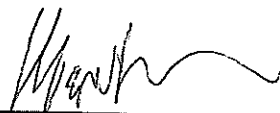
Boligexperten Administration A/S
Helena Koch

København, den 16/10/2014

Bestyrelsen



Henrik P. Jørgensen
Formand



Kåre Jakobsen

Ronni Nielsen



Lærke Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 16/10/2014

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2

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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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. Endvidere anbefaler modelregnskabet, at de hos lejerne opkrævede beløb modregnes i lejeindtægterne. Ledelsen har besluttet at disse anbefalinger i modelregnskabet ikke følges.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Prioritetsgælden er som anbefalet i "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" optaget til amortiseret kostpris, hvilket svarer til den restgæld, der skal tilbagebetales. I modsætning til tidligere år, hvor prioritetsgælden var optaget til kontantværdien. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

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.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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, 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 reservede 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 således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

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.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

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 2013 - 30. JUNI 2014

	Note	Realiseret 2013/14 i kr.	Budget 2013/14 i tkr. (ej revideret)	Budget 2014/15 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift.....		1.918.239	1.906	1.928
Lejeindtægter.....	1	316.078	328	310
Indtægter i alt.....		2.234.317	2.234	2.238
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	242.781	244	252
Forbrugsafgifter.....	3	360.169	350	388
Renholdelse.....	4	221.506	252	247
Vedligeholdelse, løbende.....	5	245.338	200	200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	164.813	162	164
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	230.961	222	227
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	11.320	15	11
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	11	40.526	39	41
Omkostninger i alt.....		1.517.414	1.484	1.530
Resultat før finansielle poster.....		716.903	750	708
Finansielle indtægter.....	8	7.698	4	4
Finansielle omkostninger.....	9	652.894	653	661
Finansielle poster, netto.....		645.196	649	657
Resultat før skat.....		71.707	101	50
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		71.707	101	50
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-23
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		114.938	115	109
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v....		-40.526	-39	-41
Overført restandel af årets resultat.....		-2.705	25	5
Disponeret i alt.....		71.707	101	50

BALANCE PR. 30. JUNI 2014

Aktiver	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev.....	10	42.950.000	39.900
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 29.8.2014. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	11	162.105	0
Anlægsaktiver.....		43.112.105	39.900
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		419.142	403
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		62.418	18
Mellemregning igangværende salg.....		31.953	1
Mellemregning med administrator.....		9.500	8
Forudbetalte omkostninger.....		12.090	28
Tilgodehavender.....		535.103	458
Likvide beholdninger.....	12	773.942	681
Omsætningsaktiver.....		1.309.045	1.138
Aktiver.....		44.421.150	41.038

BALANCE PR. 30. JUNI 2014

Passiver	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Andelsindskud.....		1.673.150	1.654
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		25.501.107	22.451
Overført resultat m.v.....		2.416.256	1.039
	13	29.590.513	25.145
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		250.430	19
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	14	250.430	19
Egenkapital.....		29.840.943	25.163
Udskudt skat.....		9.489	9
Hensatte forpligtelser.....		9.489	9
Prioritetsgæld.....	15	14.096.564	15.481
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		27.000	0
Varmeregnskab, igangværende.....	16	89.379	58
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	17	114.903	138
Øvrig gæld.....	18	185.108	127
Deposita.....		57.764	61
Gældsforpligtelser.....	19	14.570.718	15.866
Passiver.....		44.421.150	41.038
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 i kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) i tkr.	Budget 2014/15 (ej revideret) i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		154.126	166	148
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		161.952	162	162
		316.078	328	310
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		192.036	193	200
Forsikringer.....		50.745	51	52
		242.781	244	252
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		161.258	160	165
Renovation.....		141.830	125	168
El/gasforbrug fællesarealer.....		57.081	65	55
		360.169	350	388
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		138.803	137	140
Trapperengøring inkl hovedrengøring.....		82.703	110	105
Øvrig renholdelse.....		0	5	2
		221.506	252	247
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		37.582		
Elektriker.....		8.501		
Maler.....		102.313		
Murer.....		1.869		
Låseservice.....		3.639		
Glarmester.....		3.353		
Tømrer og snedker.....		26.715		
Varmeanlæg.....		44.899		
Vaskeriudgifter.....		2.946		
Gård, have og vej.....		4.319		
Maskindrift.....		130		
Køb af affugtere, måtter mv.....		1.479		
Dørtelefonanlæg.....		7.593		
Budgetpost.....			200	200
		245.338	200	200

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 i kr.	Budget 2013/14 i tkr. (ej revideret)	Budget 2014/15 i tkr. (ej revideret)
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		106.137	105	107
Oprettelse af digital postkasse.....		2.000	0	0
Administrator, ved lovpligtige nøgleoplysninger....		0	0	3
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21	21
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		3.750	0	0
Varmeregnskabshonorar.....		17.938	17	17
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.386	6	6
Kontorartikler m.v.....		9.602	14	11
		164.813	162	164
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.200	14	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.929	10	10
Valuarvurdering.....		11.563	13	13
It-anskaffelser.....		10.049	0	0
YouSee Kabel-tv.....		103.415	100	109
TDC Fibernet 100/100.....		65.397	70	66
Tomgangsleje mv.....		22.408	15	15
		230.961	222	227
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		1.904	1	1
Renteindtægter GI.....		5.794	3	3
		7.698	4	4
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		652.894	653	638
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	23
		652.894	653	661

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev	10		
Kostpris pr. 1.7.2013.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2014.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2013.....		22.451.107	22.051
Årets opskrivning.....		3.050.000	400
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2014.....		25.501.107	22.451
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2014.....		42.950.000	39.900

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2014 i henhold til vurdering af 29.8.2014 af Ejendomsmægler og valuarfirmaet Colliers Hans Vestergård A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2013 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,66 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 1,66 pct til 1,91 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.673 til kr. 6.827.

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	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Inventar og driftsmateriel (netværk og vaskeri)	11		
Kostpris pr. 1.7.2013.....		175.282	175
Tilgang (vaskeri).....		202.631	0
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2014.....		377.913	175
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2013.....		175.282	175
Årets afskrivning.....		40.526	0
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2014.....		215.808	175
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2014.....		162.105	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	12		
Nordea, driftskonto		769.843	678
Kassebeholdning		4.099	3
		773.942	681
Egenkapital	13		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2013.....	1.654.250	22.451.107	1.039.244
Tilgang nye andele, bolig nr 25.....	18.900		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			267.626
Årets opskrivning af ejendom.....		3.050.000	
Kursregulering af prioritetsgæld, principændring.....			1.269.485
Overført til andre reserver.....			-231.806
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			114.938
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-40.526
Overført restandel af årets resultat.....			-2.705
Saldo pr. 30.6.2014.....	1.673.150	25.501.107	2.416.256

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2013.....		18.624	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		231.806	0
Saldo pr. 30.6.2014.....		250.430	0

Prioritetsgæld:

15

	Kursværdi 1.7.2013	Restgæld 1.7.2013	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2014	Kursværdi 30.6.2014
1. BRF 4% F10	11.215.200	12.371.855	0	530.308	11.215.200	12.235.924
2. BRF 3,5% kontant	2.996.302	3.109.132	114.938	122.586	2.881.364	3.007.603
	<u>14.211.502</u>	<u>15.480.987</u>	<u>114.938</u>	<u>652.894</u>	<u>14.096.564</u>	<u>15.243.527</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.

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Varmeregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		285.512	271
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		196.133	213
		89.379	58

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	17		
Saldo pr. 1.7.2013.....		138.375	144
Hensat året 2013/14.....		11.320	14
		149.695	159
Frasolgt i året 2013/14.....		-34.792	0
Anvendt i året 2013/14.....		0	-21
Saldo pr. 30.6.2014.....		114.903	138
Øvrig gæld	18		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		24.750	21
Colliers, valuarvurdering.....		11.563	23
Den Røde Hest ApS, istandsættelse af tom lejlighed.....		68.125	0
Cobe Rengøring og Ejendomsservice.....		7.651	6
Skyldig a-skat, feriepengeforpligtelse mv.....		17.569	15
Afsat bestyrelsesgodtgørelse.....		2.500	0
Øvrige gældsposter.....		2.950	12
Opsparet til jubilæumsfond, kan anvendes efter forslag.....		50.000	50
		185.108	127
Gældsforpligtelser	19		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 13.987.410 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 fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype

	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	54	3.346,30
Boliglejemål.....	5	260,10
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	61	3.928,80

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	7.770	6.618
Valuarvurdering.....	12.835	10.932
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	5.214	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.963	
Foreslået andelsværdi.....	8.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	75	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	575	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	565	
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	502	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	11
Øvrige omkostninger.....	56
Finansielle poster, netto.....	28
Afdrag.....	5
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	86

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 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		29.590.513	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.096.564		
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.243.527	-1.146.963	
		<u>28.443.550</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2014			
		<u>28.443.550</u>	
Andelsværdi pr. m²		3.346	8.500,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6.11.2013)			
			7.600,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	358.700
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	448.800
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	358.700
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	807.500
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	448.800
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	358.700
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	958.800
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	958.800
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	960.500
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	464.950
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	493.850
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	546.550
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	321.300
22	Stærevej 2, 2. th.	64,3	32.150	546.550
23	Stærevej 2, 2. tv.	37,8	18.900	321.300
24	Stærevej 2, 3. th.	64,3	32.150	546.550
25	Stærevej 2, 3. tv.	37,8	18.900	321.300

NOTER TIL BALANCEN

		Note	2013/14 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:			
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. Værdi pr. indskud andel
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	867.850
28	Stærevej 4, st. th.	55,3	470.050
29	Stærevej 4, st. tv.	53,6	455.600
31	Stærevej 4, 1	108,9	925.650
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	470.050
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	455.600
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	470.050
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	455.600
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	470.050
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	455.600
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	481.950
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	481.950
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	481.950
42	Stærevej 6, 2.	113,4	963.900
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	481.950
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	481.950
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	481.950
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	481.950
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	481.950
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	481.950
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	481.950
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	481.950
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	481.950
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	481.950
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	481.950
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	481.950
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	481.950
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	481.950
58	Stærevej 10, st.	72,3	614.550
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	481.950
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	506.600
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	481.950
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	506.600
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	481.950
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	506.600
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	481.950
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	506.600
		3.346,3	1.673.150 28.443.550

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2014
Seneste regnskabsperiode	2013/14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	54	3.379
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	5	263
B4	Erhvervslejemål.....	2	315
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	15
B6	I alt	62	3.972

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1936

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.950.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	250.430

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	1%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	571
H2	Erhvervslejeindtægter.....	48
H3	Boliglejeindtægter.....	44

J		Forrige år	Sidste år	1 år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-161	83	21

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	8.418
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.925
K3	Teknisk andelsværdi.....	12.342

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	1 år
M1			
	85	30	62
M2			
	71	0	0
M3			
	156	30	62

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66%

R		Forrige år	Sidste år	1 år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	25	33	34