

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2014 - 30.6.2015

13. 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
Bo Rahbæk


Suppleant: Mila Nygaard
Luana Strandgaard
Tina Nielsen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 4/11 2015

Dirigent:

Morten Carstensen 

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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015.

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 8/10/2015

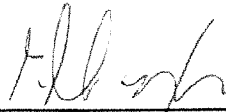
Administrator



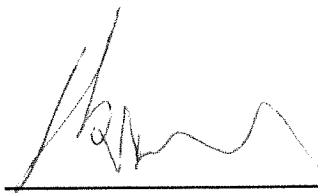
Boligexperten Administration A/S
Morten Gustavsen

København, den 8/10/2015

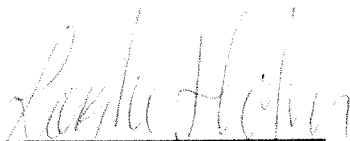
Bestyrelsen



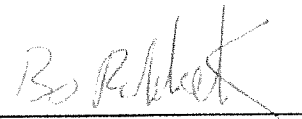
Henrik P. Jørgensen
Formand



Kåre Jakobsen



Lærke Holm



Bo Rahbæk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 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

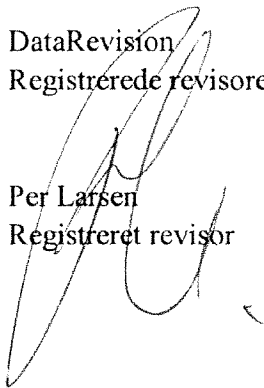
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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 8/10/2015

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give 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 lejeme opkrævede beløb modregnes i lejeindtægterne. Ledelsen har besluttet at disse anbefalinger i modelregnskabet ikke følges.

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 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 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 bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 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 2014 - 30. JUNI 2015

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 i tkr. (ej revideret)	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift, ½ boligafgift i dec, stigning 3% 1/1.....		1.937.751	1.928	1.909
Lejeindtægter.....	1	301.239	310	280
Indtægter i alt.....		2.238.990	2.238	2.188
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	248.367	252	248
Forbrugsafgifter.....	3	323.264	388	331
Renholdelse.....	4	247.897	247	254
Vedligeholdelse, løbende.....	5	250.085	200	225
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	162.839	165	167
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	234.622	227	224
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	10.587	11	9
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	11	40.526	41	41
Omkostninger i alt.....		1.518.187	1.531	1.499
Resultat før finansielle poster.....		720.803	707	689
Finansielle indtægter.....	8	7.989	4	4
Finansielle omkostninger.....	9	658.636	661	624
Finansielle poster, netto.....		650.647	657	620
Resultat før skat.....		70.156	50	69
Skat af årets resultat (indtægt).....		1.139	0	0
Årets resultat.....		71.295	50	69
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-20.475	-23	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		108.848	109	102
Betalte afdrag på prioritetsgæld, ekstraordinært.....		479.526	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v....		-40.526	-41	-41
Overført restandel af årets resultat.....		-456.078	4	7
Disponeret i alt.....		71.295	50	69

BALANCE PR. 30. JUNI 2015

Aktiver	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Upperslev.....	10	46.800.000	42.950
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 30.6.2015. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	11	121.579	162
Anlægsaktiver.....		46.921.579	43.112
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		442.314	419
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		1.674	62
Mellemregning igangværende salg.....		38.250	32
Mellemregning med administrator.....		8.221	10
Forudbetalte omkostninger.....		12.279	12
Tilgodehavender.....		502.738	535
Likvide beholdninger.....	12	1.932.746	774
Omsætningsaktiver.....		2.435.484	1.309
Aktiver.....		49.357.063	44.421

BALANCE PR. 30. JUNI 2015

Passiver	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Andelsindskud.....		1.701.500	1.673
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		29.351.107	25.501
Overført resultat m.v.....		3.087.990	2.416
	13	34.140.597	29.591
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		142.359	250
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	14	142.359	250
Egenkapital.....		34.282.956	29.841
Udskudt skat.....		8.350	9
Hensatte forpligtelser.....		8.350	9
Prioritetsgæld.....	15	13.508.190	14.097
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.228.705	27
Varmeregnskab, igangværende.....	16	80.740	89
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	17	83.374	115
Øvrig gæld.....	18	105.868	185
Deposita.....		58.880	58
Gældsforpligtelser.....	19	15.065.757	14.571
Passiver.....		49.357.063	44.421
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 i tkr. (ej revideret)	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		138.955	148	116
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		162.284	162	163
		301.239	310	280
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		196.612	200	196
Forsikringer.....		51.755	52	52
		248.367	252	248
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		139.865	165	145
Renovation.....		151.133	168	140
El/gasforbrug fællesarealer.....		32.266	55	45
		323.264	388	331
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		143.036	140	145
Trapperengøring inkl hovedrengøring.....		103.011	105	107
Øvrig renholdelse.....		1.850	2	2
		247.897	247	254
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		54.208		
Elektriker.....		21.811		
Låseservice, inkl salg af nøgler/låse.....		3.308		
Tømrer og snedker.....		1.964		
Kloakservice.....		3.919		
Varmeanlæg.....		27.151		
Vaskeriudgifter.....		1.320		
Gård, have og vej.....		6.265		
Maskindrift.....		3.531		
Diverse materialer.....		1.594		
Renovering af gårdtoilet.....		77.895		
Tilstandsrapport.....		45.938		
Dørtelefonanlæg.....		1.181		
Budgetpost.....			200	225
		250.085	200	225

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 i tkr. (ej revideret)	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		105.725	105	107
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		5.345	5	5
Advokathonorar.....		750	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	21	18
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		0	0	2
Varmeregnskabshonorar.....		17.976	17	18
Porto og PBS gebyrer m.v.....		5.183	6	6
Kontorartikler m.v.....		9.860	11	11
		162.839	165	167
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.200	14	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		4.425	10	10
Valuarvurdering.....		11.563	13	12
YouSee Kabel-tv.....		109.197	109	123
TDC Fibernet 100/100.....		65.369	66	66
Tomgangsleje mv - solgt som andel.....		32.868	15	0
		234.622	227	224
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank.....		1.734	1	1
Renteindtægter GI.....		6.255	3	3
		7.989	4	4
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		638.161	638	624
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		20.475	23	0
		658.636	661	624

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev	10		
Kostpris pr. 1.7.2014.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2015.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2014.....		25.501.107	22.451
Årets opskrivning.....		3.850.000	3.050
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2015.....		29.351.107	25.501
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2015.....		46.800.000	42.950

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2015 i henhold til vurdering af 30.6.2015 af Ejendomsmægler og valuarfirmaet Colliers Hans Vestergård A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2014 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,78 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 1,78 pct til 2,03 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 1.704 til kr. 8.096.

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	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Inventar og driftsmateriel (vaskeri)	11		
Kostpris pr. 1.7.2014.....		377.913	175
Tilgang (vaskeri).....		0	203
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2015.....		377.913	378
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2014.....		215.808	175
Årets afskrivning.....		40.526	41
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2015.....		256.334	216
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2015.....		121.579	162
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	12		
Nordea, driftskonto		1.927.806	770
Kassebeholdninger		4.940	4
		1.932.746	774
Egenkapital	13		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2014.....	1.673.150	25.501.107	2.416.257
Tilgang nye andele, bolig nr 39.....	28.350		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			492.367
Årets opskrivning af ejendom.....		3.850.000	
Overført til andre reserver.....			108.071
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-20.475
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			588.374
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-40.526
Overført restandel af årets resultat.....			-456.078
Saldo pr. 30.6.2015.....	1.701.500	29.351.107	3.087.990

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2014.....		250.430	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		-108.071	0
Saldo pr. 30.6.2015.....		142.359	0

Prioritetsgæld:

15

	Restgæld 1.7.2014	Kursværdi 1.7.2014	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2015	Kursværdi 30.6.2015
1. BRF 4% F10	11.215.200	12.235.924	0	530.308	11.215.200	11.911.063
2. BRF 3,5% kontant	2.881.364	3.007.603	588.374	107.853	2.292.990	2.388.324
	<u>14.096.564</u>	<u>15.243.527</u>	<u>588.374</u>	<u>638.161</u>	<u>13.508.190</u>	<u>14.299.387</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. BRF 4% F10

Rentetilpasningslån, hvor der betales en fast årlig rente på 4,1485 % frem til 1.1.2017, 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. Der er i år 2014/15 betalt et ekstraordinært afdrag inkl omkostninger på kr 500.000.

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Varmeregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		291.316	286
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		210.576	196
		80.740	89

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	17		
Saldo pr. 1.7.2014.....		114.903	138
Hensat året 2014/15.....		10.587	11
		125.490	150
Frasolgt i året 2014/15.....		-42.116	-35
Saldo pr. 30.6.2015.....		83.374	115
Øvrig gæld	18		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	25
Colliers, valuarvurdering.....		0	12
Lindes VVS.....		6.885	0
Den Røde Hest ApS, istandsættelse af tom lejlighed.....		0	68
Byens Service, ejendomsservice.....		7.100	8
Skyldig a-skat, feriepengeforpligtelse mv.....		18.149	18
Afsat bestyrelsesgodtgørelse.....		0	3
Øvrige gældsposter.....		5.734	3
Opspart til jubilæumsfond, kan anvendes efter forslag.....		50.000	50
		105.868	185

Gældsforpligtelser **19**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 13.405.831 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 m²
Andelsboliger.....	55	3.403,00
Boliglejemål.....	4	203,40
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	61	3.928,80

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	7.640	6.618
Valuarvurdering.....	13.753	11.912
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	5.128	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.712	
Foreslået andelsværdi.....	9.800	
Reserver uden for andelsværdi.....	42	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	576
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	571
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	503

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	9
Øvrige omkostninger.....	46
Finansielle poster, netto.....	24
Afdrag.....	21
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	87
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 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		34.140.597	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.508.190		
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.299.387	-791.197	
		<u>33.349.400</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2015			
		<u>33.349.400</u>	
Andelsværdi pr. m²	3.403	9.800,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5.11.2014)			8.500,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	413.560
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	517.440
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	413.560
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	931.000
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	517.440
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	413.560
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	1.105.440
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	1.105.440
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	1.107.400
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	536.060
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	569.380
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	630.140
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	370.440
22	Stærevej 2, 2. th.	64,3	32.150	630.140
23	Stærevej 2, 2. tv.	37,8	18.900	370.440
24	Stærevej 2, 3. th.	64,3	32.150	630.140
25	Stærevej 2, 3. tv.	37,8	18.900	370.440
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.000.580

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2014/15 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:				
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
28	Stærevej 4, st. th.	55,3	27.650	541.940
29	Stærevej 4, st. tv.	53,6	26.800	525.280
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450	1.067.220
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650	541.940
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800	525.280
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650	541.940
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800	525.280
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650	541.940
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800	525.280
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350	555.660
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350	555.660
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350	555.660
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350	555.660
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700	1.111.320
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350	555.660
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350	555.660
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350	555.660
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350	555.660
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350	555.660
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350	555.660
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350	555.660
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350	555.660
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350	555.660
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350	555.660
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350	555.660
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350	555.660
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350	555.660
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350	555.660
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150	708.540
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350	555.660
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800	584.080
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350	555.660
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800	584.080
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350	555.660
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800	584.080
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350	555.660
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800	584.080
		3.403,0	1.701.500	33.349.400

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2015
Seneste regnskabsperiode	2014/15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	55	3.436
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	4	206
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 andelshaverne for mere end deres indskud ?	
E2		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	46.800.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	142.359
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	0%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for juni 2015
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

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

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

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	30	62	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	30	62	63

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	33	34	171