

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2016 - 30.6.2017**

**15. regnskabsår**

### INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter til årsrapporten.....	14-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21-22
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	23-24

## 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 Nymann  
Katrine Buhl Jeppesen  
Jeppe Løntoft Nybye

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

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017

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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 6/9/2017

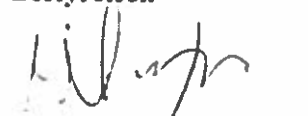
**Administrator**



Boligexperten Administration A/S  
Kim Mathiesen

København, den 6/9/2017

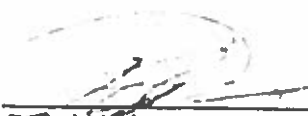
**Bestyrelsen**



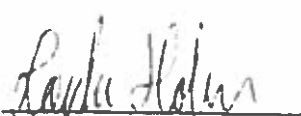
Henrik P. Jørgensen  
Formand



Kåre Jakobsen



Ronni Nielsen



Lærke Holm



Bo Rahbæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 6/9/2017

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55  
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 lejerne 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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 nominal 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 nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

**Hensættelser til udskudt skat**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### BALANCEN

#### Nøgletal

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

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

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

### RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		2.019.720	2.020	2.020
Lejeindtægter.....	1	284.767	284	274
Øvrige indtægter.....		2.001	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.306.488</b>	<b>2.304</b>	<b>2.293</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	248.544	248	251
Forbrugsafgifter.....	3	324.200	326	325
Renholdelse.....	4	230.334	232	242
Vedligeholdelse, løbende.....	5	263.765	225	300
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	78.217	0	0
Foreningsomkostninger.....	7	163.508	170	169
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	227.854	256	196
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	8.950	9	9
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	40.526	41	41
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.585.898</b>	<b>1.507</b>	<b>1.532</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>720.590</b>	<b>797</b>	<b>761</b>
Finansielle indtægter.....	9	10.423	1	2
Finansielle omkostninger.....	10	645.205	615	359
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>634.782</b>	<b>614</b>	<b>357</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>85.808</b>	<b>183</b>	<b>404</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>85.808</b>	<b>183</b>	<b>404</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-149.847	-125	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		212.118	215	321
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v..		-40.526	-41	-41
Overført restandel af årets resultat.....		64.063	133	124
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>85.808</b>	<b>183</b>	<b>404</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016/17 i kr.</b>	<b>2015/16 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev.....	<b>11</b>	64.200.000	57.400
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 3.7.2017. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	<b>12</b>	40.527	81
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>64.240.527</b>	<b>57.481</b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		487.764	438
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		8.844	0
Mellemregning igangværende salg.....		8.045	44
Mellemregning med administrator.....		17.929	8
Forudbetalte omkostninger.....		13.182	13
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>535.764</b>	<b>503</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>13</b>	<b>693.624</b>	<b>1.972</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.229.388</b>	<b>2.476</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>65.469.915</b>	<b>59.957</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016/17 i kr.</b>	<b>2015/16 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		46.751.107	39.951
Overført resultat m.v.....		-5.652.766	-472
	<b>14</b>	<b>42.799.841</b>	<b>41.181</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		8.946.850	3.680
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
<b>Andre reserver.....</b>	<b>15</b>	<b>8.946.850</b>	<b>3.680</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>51.746.691</b>	<b>44.861</b>
Udskudt skat.....		8.350	8
Hensatte forpligtelser.....		8.350	8
Prioritetsgæld.....	<b>16</b>	13.326.426	13.406
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		13.150	1.303
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>17</b>	105.159	102
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>18</b>	90.385	81
Øvrig gæld.....	<b>19</b>	120.431	135
Deposita.....		59.323	59
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>20</b>	<b>13.714.874</b>	<b>15.087</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>65.469.915</b>	<b>59.957</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>21</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>22</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>23</b>		

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		122.745	123	117
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		162.022	162	156
		<b>284.767</b>	<b>284</b>	<b>274</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>2</b>			
Ejendomsskatter.....		193.358	196	191
Forsikringer.....		55.186	52	60
		<b>248.544</b>	<b>248</b>	<b>251</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>3</b>			
Vandafgift.....		146.172	146	150
Renovation.....		126.605	135	125
El/gasforbrug fællesarealer.....		51.423	45	50
		<b>324.200</b>	<b>326</b>	<b>325</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>4</b>			
Viceværtsløn m.v.....		143.859	145	150
Trapperengøring.....		86.475	85	90
Øvrig renholdelse.....		0	2	2
		<b>230.334</b>	<b>232</b>	<b>242</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>5</b>			
VVS og blikkenslager.....		60.678		
Elektriker.....		12.178		
Maler, herunder asbestsanering.....		6.369		
Murer.....		23.535		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		1.822		
Glarmester.....		4.396		
Tømrer og snedker.....		4.637		
Kloakservice.....		44.353		
Varmeanlæg.....		67.378		
Vaskeriudgifter inkl serviceabonnement.....		21.804		
Gård, have og vej.....		2.522		
Maskindrift.....		3.382		
Hårde hvidevarer.....		7.000		
Undersøgelse for skimmelsvamp.....		3.711		
Budgetpost.....			225	300
		<b>263.765</b>	<b>225</b>	<b>300</b>

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>6</b>			
Udbedring af lysskakter m.v., rådgiver.....		16.698		
Totalrensning faldstammer .....		61.519		
Budgetpost.....			0	0
		<b>78.217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Administrationshonorar.....		110.265	109	112
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.845	3	3
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.000	19	20
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		2.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		18.992	19	19
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.431	5	5
Kontorartikler m.v.....		5.975	14	10
		<b>163.508</b>	<b>170</b>	<b>169</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>8</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.700	14	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.535	10	5
Valuarvurdering.....		11.562	24	12
YouSee Kabel-tv.....		122.764	119	125
TDC Fibernet ophørt, fra 1/9 2016 Nianet.....		57.293	89	40
Router m.v. fibernet.....		21.000	0	0
		<b>227.854</b>	<b>256</b>	<b>196</b>
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>9</b>			
Renteindtægter Gl.....		10.423	1	2
		<b>10.423</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>10</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		495.358	490	359
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		149.847	125	0
		<b>645.205</b>	<b>615</b>	<b>359</b>



## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev</b>	<b>11</b>		
Kostpris pr. 1.7.2016.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2017.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2016.....		39.951.107	29.351
Årets opskrivning.....		6.800.000	10.600
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.6.2017.....</b>		<b>46.751.107</b>	<b>39.951</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2017.....</b>		<b>64.200.000</b>	<b>57.400</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 3.7.2017 af Colliers International Danmark A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2016 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 8,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.468 til kr. 10.032.

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	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Inventar og driftsmateriel ( vaskeri )</b>	<b>12</b>		
Kostpris pr. 1.7.2016.....		377.913	378
Tilgang ( vaskeri ).....		0	
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2017.....		377.913	378
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2016.....		296.860	256
Årets afskrivning.....		40.526	41
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2017.....		337.386	297
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2017.....</b>		<b>40.527</b>	<b>81</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13</b>		
Nordea, driftskonto.....		688.594	1.970
Kassebeholdninger.....		5.030	2
		<b>693.624</b>	<b>1.972</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>14</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2016.....	1.701.500	39.951.107	-472.105
Årets opskrivning af ejendom.....		6.800.000	
Overført til andre reserver.....			-5.266.469
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-149.847
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			212.118
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-40.526
Overført restandel af årets resultat.....			64.063
<b>Saldo pr. 30.6.2017.....</b>	<b>1.701.500</b>	<b>46.751.107</b>	<b>-5.652.766</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
<b>Andre reserver</b>	<b>15</b>		
Saldo pr. 1.7.2016.....		3.680.381	0
Overført fra "overført resultat".....		5.266.469	0
<b>Saldo pr. 30.6.2017.....</b>		<b>8.946.850</b>	<b>0</b>

### Prioritetsgæld:

16

	Restgæld 1.7.2016	Kursværdi 1.7.2016	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2017	Kursværdi 30.6.2017
1. BRF 4% F10	11.215.200	11.473.575		265.154	0	0
2. BRF 3,5% kontant	2.190.631	2.276.759	52.545	45.190	0	0
3. BRF 2,3% kontant			159.573	185.014	13.326.426	13.588.767
	<u>13.405.831</u>	<u>13.750.334</u>	<u>212.118</u>	<u>495.358</u>	<u>13.326.426</u>	<u>13.588.767</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

#### 1. BRF 4% F10

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr. 3

#### 2. BRF 3,5% kontant

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr. 3

#### 3. BRF 2,3% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,2723% frem til år 2046, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>17</b>		
Indbetalt a conto.....		295.988	288
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		190.829	185
		<b>105.159</b>	<b>102</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>18</b>		
Saldo pr. 1.7.2016.....		81.435	83
Hensat året 2016/17.....		8.950	9
		90.385	92
Anvendt i året 2016/17.....		0	-11
<b>Saldo pr. 30.6.2017.....</b>		<b>90.385</b>	<b>81</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>19</b>		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.000	18
Colliers, valuarvurdering.....		11.562	23
Frederiksen, EL.....		2.667	13
DONG, electricitet.....		5.988	6
Byens Service, ejendomsservice.....		7.313	7
Skyldig a-skat, feriepengeforpligtelse mv.....		20.863	17
Øvrige gældsposter.....		3.038	1
Opspart til jubilæumsfond, kan anvendes efter forslag.....		50.000	50
		<b>120.431</b>	<b>135</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>20</b>		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 13.005.265 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>21</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser:</b>			
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.000.000, der er i behold hos administrator.			
<b>Hæftelsesforhold:</b>			
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.			
<b>Afgivne garantier:</b>			
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne			
<b>Ejendomsavancebeskatning:</b>			
I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.			

### NOTER TIL BALANCEN

#### Note

#### Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Frederiksbo anvendes m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	55	3.403,00
Boliglejemål.....	4	203,40
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	<b>61</b>	<b>3.928,80</b>

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	7.640	6.618
Valuarvurdering.....	18.866	16.341
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	5.128	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.669	
Foreslået andelsværdi.....	12.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.629	
	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>	
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	594	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	603	
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	503	

#### Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	14
Øvrige omkostninger.....	51
Finansielle poster, netto.....	26
Afdrag.....	9
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>88</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>23</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		42.799.841	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.326.426		
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.588.767	-262.341	
		<u>42.537.500</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2017</b>			
		<u>42.537.500</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	3.403	<b>12.500,00</b>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3.11.2016)			12.000,00

### Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	527.500
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	660.000
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	527.500
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	1.187.500
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	660.000
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	527.500
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	1.410.000
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	1.410.000
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	1.412.500
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	683.750
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	726.250
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	803.750
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	472.500
22	Stærevej 2, 2. th.	64,3	32.150	803.750
23	Stærevej 2, 2. tv.	37,8	18.900	472.500
24	Stærevej 2, 3. th.	64,3	32.150	803.750
25	Stærevej 2, 3. tv.	37,8	18.900	472.500
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.276.250

### NOTER TIL BALANCEN

		Note	2016/17 i kr.	
<b>Fordeling af andelsværdien på adresser:</b>				
Løbenr	Adresse	Opr. Antal m <sup>2</sup> indskud	Værdi pr. andel	
28	Stærevej 4, st. th.	55,3	27.650	691.250
29	Stærevej 4, st. tv.	53,6	26.800	670.000
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450	1.361.250
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650	691.250
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800	670.000
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650	691.250
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800	670.000
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650	691.250
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800	670.000
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350	708.750
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350	708.750
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350	708.750
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350	708.750
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700	1.417.500
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350	708.750
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350	708.750
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350	708.750
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350	708.750
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350	708.750
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350	708.750
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350	708.750
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350	708.750
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350	708.750
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350	708.750
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350	708.750
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350	708.750
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350	708.750
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350	708.750
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150	903.750
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350	708.750
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800	745.000
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350	708.750
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800	745.000
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350	708.750
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800	745.000
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350	708.750
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800	745.000
		<b>3.403,0</b>	<b>1.701.500</b>	<b>42.537.500</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2017
Seneste regnskabsperiode	2016/17

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
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)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?		X		
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

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

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

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

	Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	64.200.000	16.163
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	8.946.850	2.252
	%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	14%	



## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H	Opkrævet for juni 2017
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	21	-6	25

	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ).....	63	59	66
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m <sup>2</sup> )	0	26	20
M3	Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	63	85	86

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)
	79%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	171	30	62