

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2017 - 30.6.2018

16. 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.net

Bestyrelse: Henrik P. Jørgensen
Kåre Jakobsen
Ronni Nielsen
Lærke Holm
Bo Rahbæk

Suppleant: Jeppe Løntoft Nybye
Daniel Van Acker
Henrik Gregersen
Stefanie Schnor Olafsdottir

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

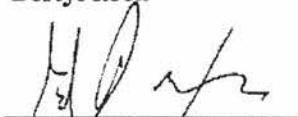
København, den 25/9/2018

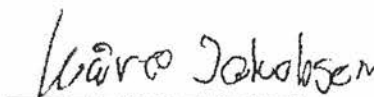
Administrator


**BOLIGEXPERTEN
ADMINISTRATION A/S**
Boligexperten Administration A/S
Kim Mathiesen 1620 Kbh V - 33 22 99 41

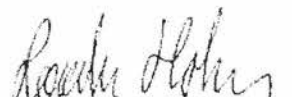
København, den 25/9/2018


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 2017 – 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

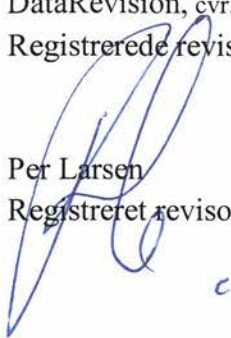
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 25/9/2018

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 640. af 30. maj 2018, 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 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 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 640. af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2017 - 30. JUNI 2018

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift.....		2.019.720	2.020	2.020
Lejeindtægter.....	1	279.658	274	276
Indtægter i alt.....		2.299.378	2.293	2.295
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	263.448	251	271
Forbrugsafgifter.....	3	307.063	325	321
Renholdelse.....	4	250.899	242	250
Vedligeholdelse, løbende.....	5	315.060	300	300
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	0	250
Foreningsomkostninger.....	7	168.474	169	175
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	192.397	196	205
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	9.051	9	9
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	40.527	41	0
Omkostninger i alt.....		1.546.919	1.532	1.780
Resultat før finansielle poster.....		752.459	761	515
Finansielle indtægter.....	9	2.441	2	1
Finansielle omkostninger.....	10	359.525	359	350
Finansielle poster, netto.....		357.084	357	349
Resultat før skat.....		395.375	404	166
Skat af årets resultat (regulering udskudt skat).....		8.350	0	0
Årets resultat.....		403.725	404	166
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		250.000	0	-250
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		321.161	321	329
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		-40.527	-41	0
Overført restandel af årets resultat.....		-126.909	124	87
Disponeret i alt.....		403.725	404	166

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Aktiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev.....	11	66.800.000	64.200
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 5.7.2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	12	0	41
Anlægsaktiver.....		66.800.000	64.241
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		529.637	488
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		9.832	9
Mellemregning igangværende salg.....		36.620	8
Udlæg andelshaver, afregnes ved salg.....		43.900	0
Mellemregning med administrator.....		9.146	18
Forudbetalte omkostninger.....		18.777	13
Tilgodehavender.....		647.912	536
Likvide beholdninger.....	13	745.170	694
Omsætningsaktiver.....		1.393.082	1.229
Aktiver.....		68.193.082	65.470

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Passiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Andelsindskud.....		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		49.351.107	46.751
Overført resultat m.v.....		-6.349.790	-5.653
	14	44.702.817	42.800
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		9.797.601	8.947
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		250.000	0
Andre reserver.....	15	10.047.601	8.947
Egenkapital.....		54.750.418	51.747
Udskudt skat.....		0	8
Hensatte forpligtelser.....		0	8
Prioritetsgæld.....	16	13.005.265	13.326
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		48.184	13
Varmeregnskab, igangværende.....	17	111.034	105
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	89.942	90
Øvrig gæld.....	19	129.181	120
Deposita.....		59.058	59
Gældsforpligtelser.....	20	13.442.664	13.715
Passiver.....		68.193.082	65.470
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		121.900	117	122
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		157.758	156	153
		279.658	274	276
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		190.910	191	191
Forsikringer.....		72.538	60	80
		263.448	251	271
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		143.086	150	150
Renovation.....		119.280	125	120
El/gasforbrug fællesarealer.....		44.697	50	50
		307.063	325	321
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		147.084	150	130
Trapperengøring.....		88.844	90	90
Hovedrengøring og polering af trapper.....		0	0	23
Vinduespolering.....		5.350	0	5
Behandling skadedyr.....		9.621	0	0
Øvrig renholdelse.....		0	2	2
		250.899	242	250
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		26.986		
Elektriker.....		16.293		
Maler.....		8.444		
Murer.....		154.655		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		6.475		
Glarmester.....		6.952		
Tømrer og snedker.....		18.201		
Kloakservice.....		21.355		
Varmeanlæg.....		30.381		
Vaskeriudgifter inkl serviceabonnement.....		13.850		
Gård, have og vej.....		3.101		
Undersøgelse for skimmelsvamp.....		4.000		
Selvrisiko ved forsikringssag.....		4.367		
Budgetpost.....			300	300
		315.060	300	300

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Maler - renovering af opgange mv.....		0	0	250
		0	0	250
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		112.308	112	114
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.845	3	3
Advokathonorar.....		3.750	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000	20	20
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		19.338	19	20
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.523	5	7
Kontorartikler m.v.....		4.710	10	10
		168.474	169	175
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.700	14	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.021	5	5
Valuarvurdering.....		12.000	12	14
YouSee Kabel-tv - grundpakke.....		129.377	125	135
Nianet - internet 1 Gbps.....		36.299	40	37
		192.397	196	205
Finansielle indtægter	9			
Renteindtægter GI.....		2.441	2	1
		2.441	2	1
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		359.525	359	350
		359.525	359	350

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev	11		
Kostpris pr. 1.7.2017.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2018.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2017.....		46.751.107	39.951
Årets opskrivning.....		2.600.000	6.800
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2018.....		49.351.107	46.751
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2018.....		66.800.000	64.200

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 5.7.2018 af Colliers International Danmark A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2017 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,55 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 1,55 pct til 1,80 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 9,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.733 til kr. 10.267.

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	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Inventar og driftsmateriel (vaskeri)	12		
Kostpris pr. 1.7.2017.....		377.913	378
Tilgang (vaskeri).....		0	
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2018.....		377.913	378
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2017.....		337.386	297
Årets afskrivning.....		40.527	41
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2018.....		377.913	337
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2018.....		0	41
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	13		
Nordea, driftskonto.....		742.628	689
Kassebeholdninger.....		2.542	5
		745.170	694
Egenkapital	14		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2017.....	1.701.500	46.751.107	-5.652.766
Årets opskrivning af ejendom.....		2.600.000	
Overført til andre reserver.....			-850.749
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			321.161
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-40.527
Overført restandel af årets resultat.....			-126.909
Saldo pr. 30.6.2018.....	1.701.500	49.351.107	-6.349.790

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforringelser	Reserve til vedligeholdelse af ejendom
Saldo pr. 1.7.2017.....	8.946.852	0	
Overført fra "overført resultat".....	850.749	250.000	
Saldo pr. 30.6.2018.....	9.797.601	250.000	

Prioritetsgæld:

16

	Restgæld 1.7.2017	Kursværdi 1.7.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2018	Kursværdi 30.6.2018
1. BRF 2,3% kontant	13.326.426	13.588.767	321.161	359.525	13.005.265	13.469.082
	<u>13.326.426</u>	<u>13.588.767</u>	<u>321.161</u>	<u>359.525</u>	<u>13.005.265</u>	<u>13.469.082</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. 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	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Varmeregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		295.994	296
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		184.960	191
		111.034	105

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.7.2017.....		90.385	81
Hensat året 2017/18.....		9.051	9
		99.436	90
Frasolgt i året 2017/18.....		0	0
Anvendt i året 2017/18.....		-9.494	0
Saldo pr. 30.6.2018.....		89.942	90
Øvrig gæld	19		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000	19
Colliers, valuarvurdering.....		12.000	12
Frederiksen, EL.....		2.672	3
Ørsted A/S, elektricitet.....		5.762	6
Byens Service, ejendomsservice.....		7.313	7
Skyldig a-skat, feriepengeforpligtelse mv.....		20.990	21
Øvrige gældsposter.....		10.444	3
Opspart til jubilæumsfond, kan anvendes efter forslag.....		50.000	50
		129.181	120

Gældsforpligtelser

20

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 12.676.743 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

21

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.000.000, der er i behold hos administrator.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Frederiksbo anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	54	3.403,00
Boliglejemål.....	4	203,40
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	60	3.928,80

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m²
andel **Kr. pr. m²**
total

Offentlig ejendomsvurdering.....	7.640	6.618
Valuarvurdering.....	19.630	17.003
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	5.128	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.541	
Foreslået andelsværdi.....	13.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.953	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	594
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	599
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	489

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	14
Øvrige omkostninger.....	55
Finansielle poster, netto.....	16
Afdrag.....	14
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	88

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Beregning af andelsværdi	23		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		44.702.817	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.005.265		
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.469.082	-463.817	
		<u>44.239.000</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2018			
		<u>44.239.000</u>	
Andelsværdi pr. m²	3.403	13.000,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1.11.2017)			12.500,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	548.600
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	686.400
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	548.600
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	1.235.000
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	686.400
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	548.600
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	1.466.400
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	1.466.400
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	1.469.000
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	711.100
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	755.300
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	835.900
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	491.400
22	Stærevej 2, 2. th.	64,3	32.150	835.900
23	Stærevej 2, 2. tv.	37,8	18.900	491.400
24	Stærevej 2, 3. th.	64,3	32.150	835.900
25	Stærevej 2, 3. tv.	37,8	18.900	491.400
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.327.300

NOTER TIL BALANCEN

			2017/18
		Note	i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:			
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud Værdi pr. andel
28	Stærevej 4, st.	108,9	54.450 1.415.700
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450 1.415.700
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650 718.900
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800 696.800
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650 718.900
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800 696.800
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650 718.900
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800 696.800
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350 737.100
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350 737.100
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350 737.100
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350 737.100
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700 1.474.200
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350 737.100
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350 737.100
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350 737.100
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350 737.100
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350 737.100
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350 737.100
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350 737.100
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350 737.100
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350 737.100
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350 737.100
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350 737.100
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350 737.100
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350 737.100
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350 737.100
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150 939.900
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350 737.100
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800 774.800
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350 737.100
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800 774.800
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350 737.100
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800 774.800
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350 737.100
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800 774.800
		3.403,0	1.701.500 44.239.000

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2018
Seneste regnskabsperiode	2017/18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	54	3.436
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	4	206
B4	Erhvervslejemål.....	2	315
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	15
B6	I alt	61	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	<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	66.800.000	16.818	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	10.047.601	2.530	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	15%		

