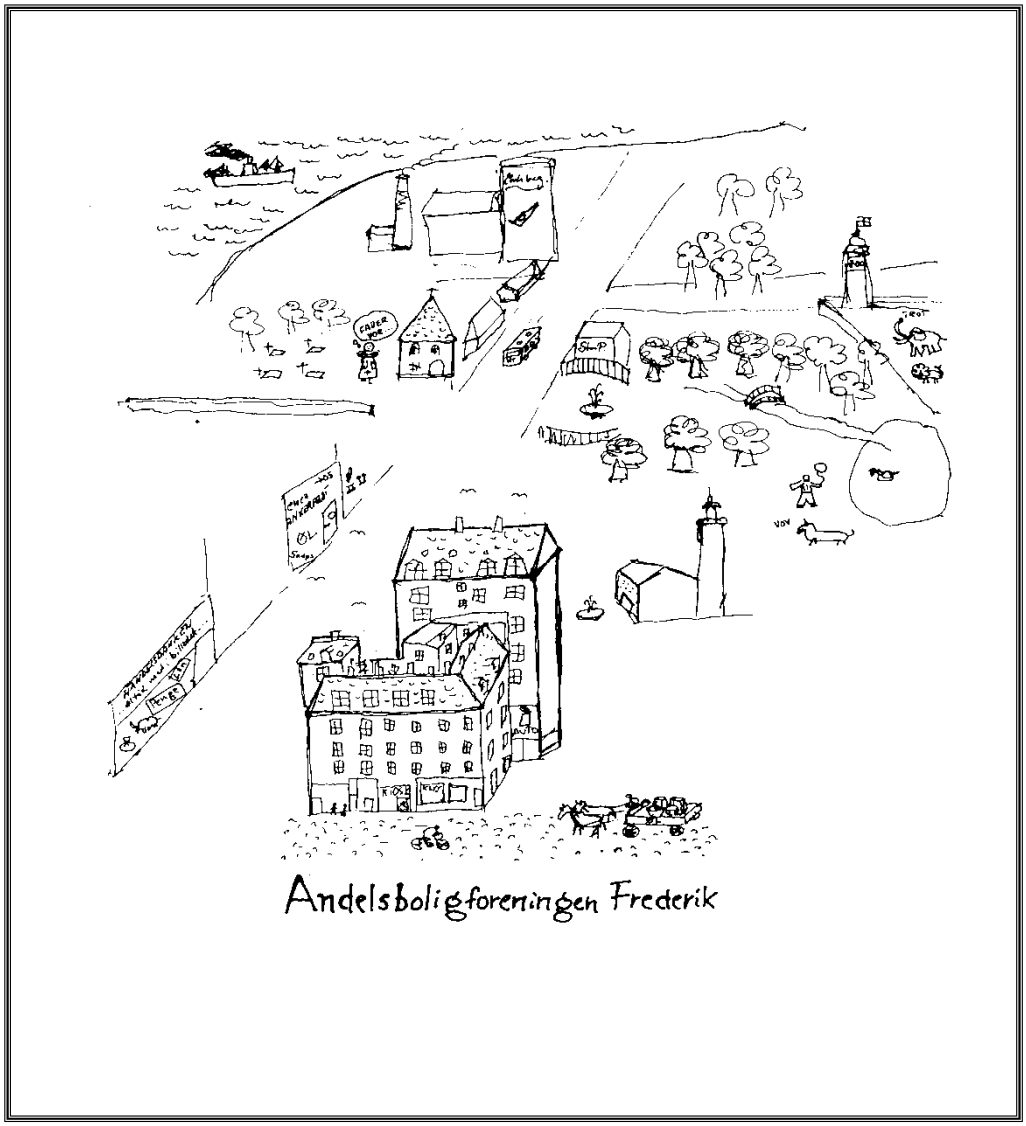


Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Mandag den 15. april 2013, klokken 20.00

Der afholdtes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal
2000 Frederiksberg

Debat / beslutninger på mødet er skrevet med fed skrift sidst under hvert punkt.

Dagsorden / Indholdsfortegnelse

1) Valg af dirigent. 3

2) Bestyrelsens beretning 3

3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. 8

a) Specielt vedrørende varmeregnskab 12

b) Andelskrone 13

4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 14

a) Budgettet i hovedtal 16

b) Likviditetsoversigt 17

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier 17

5) Forslag - Ingen 19

6) Valg af administrator og revisor 20

a) Valg af administrator 20

b) Valg af revisor 20

7) Valg til bestyrelsen 20

a) Valg af Formand 20

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer 21

c) Valg af suppleanter 21

d) Herefter ser bestyrelsen således ud 21

8) Eventuelt. 22

Bilag Årsrapport med revisionsprotokollat 23

1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

I foreningen er der 49 andelshavere og vedtægternes § 24,1, kræver et fremmøde på mindst 1/5, hvilket er lig med 10, for at være beslutningsdygtig.

Formanden Vivi Vestergaard bød velkommen til alle og foreslog Mikael Christensen som dirigent og referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødte 20 hvoraf 7 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

Derudover kunne dirigenten konstatere, at der var andelshavere nok på generalforsamlingen til, at den var beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 1/5 fremmødte, hvilket er lig med 10, § 24.1 i foreningens vedtægter.

2) Bestyrelsens beretning

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Mads Enslev Vestergaard og Julie Bundgaard Rasmussen, Godthåbsvej 13 A, 3. sal
- Lone Have og Casper Jensen, Godthåbsvej 13 C, 3. sal
- Ingeborg Vibe Norup, Sindshvilevej 10, st. tv.

Vedligeholdelse

- Udskiftningen af hoveddørene Godthåbsvej 11 A-C blev afsluttet. Meldingerne fra beboerne var stor tilfredshed pga. mindre støj fra gaden/opgangen og bedre varmeisolering.

- For at mindske udgiften på 85.000 kr. årligt besluttede bestyrelsen at skære ned på antallet af trappevaske og vinduespolering i opgangene. Fra 2012 blev trappevask i sommerhalvåret på hovedtrapperne foretaget hver 3. uge mod hver anden uge tidligere. Bagtrappen vaskes hver anden gang, fortrappen vaskes. I vinterhalvåret 1/10-1/4 vaskes fortsat hver anden uge på fortrappen og hver 4. uge på bagtrappen. Vinduespolering blev

reduceret til fra hvert kvartal til pudsning hvert halvår i trappeopgangene. Polish til linoleum fastholdes med en gang årligt. Besparelsen er på 9.000 kr. årligt.

- Omlægningen af varmecentralerne blev afsluttet.

- Bestyrelseslokalet i kælderen på Godthåbsvej blev omlagt. Halvdelen af lokalet er nu værksted til Lars, så han kan arbejde oprejst, hvilket han ikke kunne i viceværtslokalet i kælderen på Sindshvilevej. Den anden halvdel af lokalet fungerer især som håndværker-opholdsrum, og på den måde kan vi spare meget på udgift til skurvogn i de perioder, hvor vi har større arbejder i gang, der kræver, at håndværkerne har adgang til pauserum.

- Der blev sat galvaniserede plader op på gitrene ud mod Sindshvilevej mellem 8 og 10, så affalds-containere og evt. storskrald ikke længere er synligt for forbipasserende. A/B Frederik betalte for udgiften på de 15.000 kr. Pladerne hindrer også, at udefrakommende bemærker storskraldet og inspireres til selv at smide storskrald over gitteret. Det lyder utroligt, men dette er forekommet.

- Problemer med vindues/dørpartiet ud mod altanen Godthåbsvej 11 B, 4. sal. Det skal udskiftes pga utæthed mm.. Det samlede tilbud lød på 336.000 kr. Bestyrelsen besluttede at tage udskiftningen i etaper, da det er en stor udgift. I 2012 blev derfor indledningsvis udskiftet en terrassedør. Pris: 41.500 kr.

- Små reparationer ved sokkel og trapper mod Godthåbsvej. Der blev lukket nogle huller, som er store nok til, at rotter kan klemme sig i gennem, ligesom der blev fæstnet eller udskiftet nogle små riste under gadedørene.

- Som foreningens udsugningssystem er lige nu, må der *ikke* tilsluttes emhætter med motor til det centrale sug (med få undtagelser, se nederst). Gøres det, ødelægges centralsuget i alle andre lejemål. Derudover vil beboere oven over lejligheder med motor-emhætte blive udsat for øgede mados-gener, når motor-emhætten benyttes. Enkelte andelshavere har derfor fået kappet motorledningen af vicevært Lars i årets løb. Derved fungerer emhætten som foreningens tilladte emhætter. Altså brugen forringes ikke sammenlignet med gældende standard.

- Undtagelserne for forbuddet mod emhætter med motor er de lejligheder, der ved byfornyelsen blev udstyret med emhætter med motor af tekniske grunde: Sindshvilevej 10, 4. sal. Godthåbsvej 11 B og C, 4. sal. 13 A og C – alle lejligheder i begge opgange.

Generalforsamling 19. april og ekstraordinær generalforsamling 31. maj

Sammenlignet med sidste år var der til den ordinære generalforsamling mødt betydeligt flere andelshavere op. Af de 49 mulige deltog 25, heraf 7 med fuldmagt. Generalforsamlingen var der-

for uden problemer beslutningsdygtig. Bestyrelsen takker for det fine fremmøde og håber, at det gentager sig ved generalforsamlingen i 2013.

31. maj mødte 20 op til stående ekstraordinær generalforsamling i gårdanlægget til afstemning om de to punkter, der var gået videre fra generalforsamlingen. Også tak der for fremmødet, så også den forsamling var beslutningsdygtig.

Arbejdsweekenderne 2-3. juni og 25-26. august samt andelsfesten 25. august

Begge arbejdsweekender blev gennemført med fint deltagerantal. Mange tak for det. Jo mere vi får ordnet i arbejdsweekenderne, jo mindre bliver udgifterne til håndværkerne og derved i sidste ende: jo mere kan vi sikre, at huslejen holdes nede.

I juni deltog 8 om lørdagen, 11-12 om søndagen.

Dette blev ordnet:

- Mærkning af cykler og barnevogne
- Oprydning i kælderrum og rengøring
- Masser af ukrudt blev luget
- Pletmaling af alle hoveddøre
- Enkelte bagdøre blev også pletmalet
- Ny beklædning til opslagstavler
- Rengøring af grill
- Oprydning/udsmidning af legetøj/børnecykler
- Sand til sandkassen
- Opretning af fliser
- Spuling af bænke og borde
- Legehus gennemgået for sikkerhedsrisici

I august deltog 15 om lørdagen + et par stykker, der var der et par timer.
4 havde tilmeldt sig til om søndagen + 2, der kunne komme et par timer.

Dette blev ordnet:

- Fjernelse af mærkede cykler/barnevogne, der ikke havde været i brug siden forårets arbejdsweekend.
- Masser af ukrudt blev luget.
- Afvaskning af alle hoveddøre – især Godthåbsvejs røde døre.
- Lettere pletmaling af alle hoveddøre.
- Maling af vinduer i bestyrelseslokalet/værkstedet.
- Pudsning af vinduer samme sted.

- Opstilling og nedtagning af telt til fest.
- Rensning af alle kloakker.
- Maling af kældervinduer og metaltremme ud mod Sindshvilevej.

Efterfølgende har Lars fikset dette:

- Udskiftning af postkasse i gården.
- Indretning af viceværtsrum i halvdelen af bestyrelseslokalet.

Ydermere blev andelsfesten også til noget i 2012. 24 voksne og ca. 7 børn spiste mad fra London Pub i det opstillede telt på plænen lørdag aften.

Gårdlavet

Ved generalforsamlingen 23. oktober trådte vores administrator Mikael trådte tilbage som formand for gårdlauget og blev i stedet for administrator også for gårdlauget. Ny formand blev Ole Bertelsen.

Gårdmand Kurt meldte om problemer løbende med overfyldt storskraldsrum eller problemer med storskrald, der stilles foran rummet. Bestyrelsen i A/B Frederik henstillede til sine medlemmer, at de stiller storskrald så tæt på afhentningsdatoerne som muligt og ikke efterlader noget uden for rummet samt, at maling og andet farligt affald ikke er storskrald og ikke må stilles i rummet.

For at få netop mere plads blev storskraldsrummet i slutningen af året udvidet ved, at Kurt med accept fra lavets medlemmer rev væggen mellem storskraldsrummet og grillskuret på den anden side ned. Grill, stige og sækkevogn fik plads andre steder.

Kurt forsøgte i 2012 at få Frederiksberg Kommune til at fjerne det ene af de to gule p-forbudskryds ved porten på Sindshvilevej – krydser der fejlagtigt blev sat to steder i forbindelse med vejrenoveringen. Det lykkedes ikke, da kommunen besluttede, at begge krydser nu skal være der, så brandvæsenet kan komme til, hvis der skulle opstå ildebrand.

Der har været rotteproblemer i gården. Herunder har en været oppe i en barnevogn i det ene barnevognsskur. Rotteekspert blev sat på sagen. Alle opfordres til at sørge for, at skrald og div. spiselige rester havner i skraldecontainerne, og at disse ikke overfyldes. Det sidste gælder især de 1-2 containere, der står tættest på Godthåbsvej. Her har rotterne tit fri adgang, da containerne overfyldes, hvilket er unødvendigt, da der oftest er masser af plads i de efterfølgende containere**.** ***Gå gerne tre meter mere og vær med til at holde rotteproblemet nede året rundt og stanken på et minimum om sommeren***.

Kurt har påpeget, at oprydningen kunne være langt bedre i gården – legetøj og cykler smides og parkeres, så græsslåning og afhentning af affald besværliggøres, og der er risiko for, at beboere falder over div. i mørket.

IT

IT-chef Jesper har forhandlet sig frem til, at foreningen har fået en kraftigere båndbredde fra oktober 2012 og det ydermere til en billigere abonnementspris end tidligere.

Hjemmesiden www.abfrederik.dk trænger til en opdatering, men det kan teknisk ikke lade sig gøre i den eksisterende udgave. Vi får udarbejdet en ny hjemmeside. Maria fra Sindshvilevej 10 har tilbudt at gøre det. Ifm opdateringen skal vi bl.a. have slettet sætningen på åbningssiden med, at vi i foreningen "prioriterer unge mennesker og små familier med børn", da det ikke længere er aktuelt, fordi lejlighederne sælges til købere af enhver alder og familiestørrelse.

Stort og småt i årets løb

Beboer har fået stjålet dyr jakke fra tørrestativ i gården. Meget beklageligt og ærgerligt. Bestyrelsen opfordrer til, at kostbart tøj og andet ikke ophænges eller stilles uden opsyn.

En potentiel køber af en andelslejlighed og ejer af en lille hund spurgte til muligheden for dispensation for reglen om, at der ikke må bo hunde i foreningen. Bestyrelsen svarede, at den ikke kunne give lov uanset størrelse jvf beslutningen på generalforsamlingen i 2010 om, at det ikke er tilladt at holde hund i A/B Frederik.

I årets løb har bestyrelsen givet tilladelse til fremleje af to andelslejligheder i foreningen jvf. vedtægterne.

Andelshaver, der spurgte til udskiftning af grimt toilet på foreningens regning, fik afslag, da der ikke var noget galt med toilettet. Foreningen dækker ikke udskiftning pga den kosmetiske tilstand, kun når toilettet er gået i stykker.

Samarbejdspartnere

Vi takker igen i år vicevært Lars og administrator Mikael for stor indsats tit på skæve tidspunkter.

Bestyrelsen

Pia Frimann trådte pr. januar 2012 af som formand for bestyrelsen og blev menigt medlem. Også tak til hende for flere års formandsengagement. Vivi Vestergaard blev konstitueret som ny formand indtil generalforsamlingen i april, hvor hun blev valgt som ny formand.

Jacob Bro blev ved generalforsamlingen indvalgt som nyt bestyrelsesmedlem, Pia Frimann blev suppleant, og det samme gjorde Anna Malgaard.

I resten af 2012 så bestyrelsen sådan ud:

- Vivi Vestergaard (formand)
- Ole Bertelsen
- Klaus Fynsk
- Jacob Bro
- Nete Christensen
- Pia Frimann (sup)
- Anna Malgaard (sup)

Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på bestyrelsen@abfrederik.dk
Og formanden findes her: formand@abfrederik.dk

Ole fortalte at han var blevet formand for Gårdlavet og ville gerne opfordre alle til at komme med forslag eller andet, hvis der er noget de ønsker skal ske i gården. Ole forklarede ligeledes, at en af udfordringerne i Gårdlavet er at få opkrævet manglende medlemsbidrag for 2 deltager i Gårdlavet. Disse opkrævninger er nu ved at blive sendt til inkasso, for at få en afklaring om det er et beløb som skal betales eller det må anses som et tab i Gårdlavet.

Forsamlingen syntes bestyrelsens skriftlige beretning var så fyldestgørende, at der ikke var spørgsmål og den blev godkendt med applaus.

3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2012

Årets resultat viser et overskud på kr. 39.080 når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til foreningens egenkapital.

Regnskabet og årets budget, med forskelle er indsat her neden for.

	Regnskab 2012	Budget 2012	Forskel Budget / Regn-skab
Indtægter :			
Andelshavere	2.569.150	2.584.000	14.850
Ikke medlemmer	48.015	48.000	-15
Andre indtægter	5.690	3.000	-2.690
Renteindtægter (3 %)	3.578	8.000	4.422
Indtægter i alt	**2.626.433**	**2.643.000**	**16.567**
Udgifter			
Prioritetsydelser	1.038.133	1.035.000	-3.133
Ejendomsskat & renovation	263.401	268.000	4.599
El & Vand	136.952	152.000	15.048
Forsikring	81.790	85.000	3.210
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	115.437	155.000	39.563
Administration	115.192	101.000	-14.192
Revisor	16.027	16.000	-27
Selskabsskat	326	3.000	2.674
Foreningsudgifter	38.145	47.000	8.855
Gårdlaug	97.314	125.000	27.686
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	13.650	3.000	-10.650
Vedligeholdelse	98.985	75.000	-23.985
Planlagt vedligeholdelse	123.943	350.000	226.057
Dækket af henlæggelser	-123.943	-350.000	-226.057
Henlæggelse	567.000	567.000	0
Udgifter i alt	**2.582.331**	**2.643.000**	**55.647**
Årets resultat - Overskud	**39.080**	**0**	**-39.080**

Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser.

- Diverse indtægter er synsgebyr og salg af nøgler.
- Vi har desværre helle ikke kunnet opnå de forventede indtægter på renterne, men det hænger sammen med det generelle rentefald i samfundet.

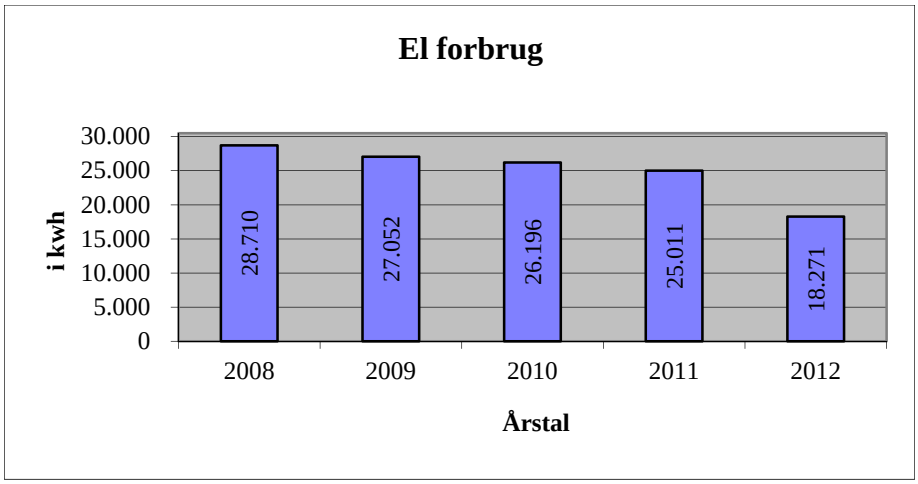
- Foreningen har nu kun et enkelt lejemål som er udlejet tilbage. Dette lejemål vil blive ved med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens sin erhvervsmæssige virksomhed og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder som er solgt siden 18. maj 1994.

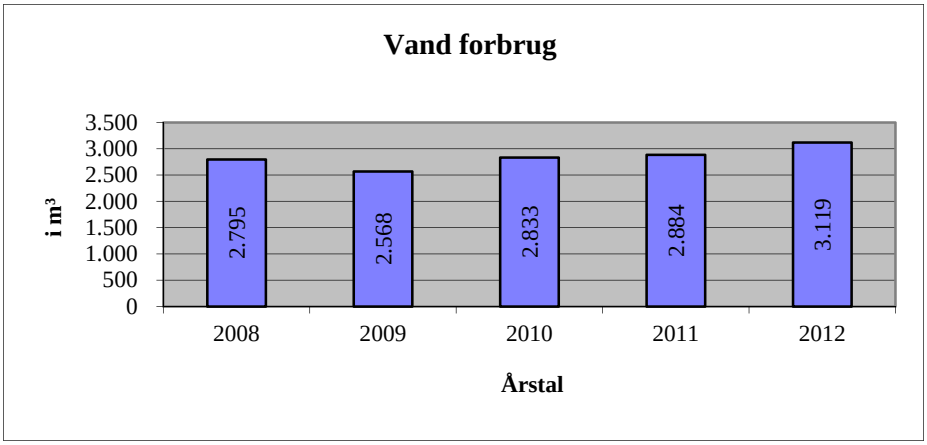
Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret, f. eks. kan det nævnes :

- Udgifterne til renovation, vand og el budgetteres også ud fra faktiske / forventede omkostninger og forbrug, men da foreningen er momsregistreret for de lejemål som bruges til erhverv, sker der et fradrag på disse priser, for den del som vedr. erhvervs lejemålene.
- Udgifterne til el & vand har været lidt mindre end forventet. Vi har haft et lidt mindre el forbrug og samtidig blev reguleret på det afsatte beløb i regnskabet.
- Renholdelse – besparelse grundet ændring i trappevask og så blev hovedrengøringen også sprunget over i år.
- Administration – foreningen har fået opgradet sit administrations system.
- Foreningsudgifter – Mindre udgifter til bestyrelsesmøder og gårdfesten.
- Foreningen deltager i det fælles Gårdlav. Det har haft nogle administrative problemer de sidste par år og foreningen er ikke blevet opkrævet det rigtige kontingent, så der vil komme en regulering i nyt regnskabsår.
- Der var afsat kr. 6.000 til ekstern rådgivning. Det har ikke været nødvendigt for foreningen at bruge af dette beløb i regnskabsåret. Derfor denne besparelse.
- Det var flere lejligheder som deltog i arbejdsweekenden, så derfor blev der både opkrævet mindre gebyr for ingen deltagelse og udbetalt en del mere i kompensation for deltagelse end forventet, derfor en overskridelse på denne post på ca. 11.000 kr.
- Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 531.977, hvoraf kr.123.943 er dækket af tidligere henlæggelser og kr. 309.049 er dækket af forsikringsselskabet.
- Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :
    - Vandskade i kældrene – Specielt Godthåbsvej Niels A
    - Energirådgivning om varme
    - Nye vinduer på tag
    - Plader på port
    - Løbende vedligeholdelse af vores vvs og el installationer

Nedenstående graf viser henholdsvis forbruget på el og vand de sidste 5 år og som I kan se, så er foreningens forbrug ret stabilt, men med lidt enkelte forskydninger mellem årene.





I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkommen til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller vente med dem til generalforsamlingen. Det kan måske være en hjælp at kontakte os før generalforsamlingen, så vi kan undersøge det til bunds, hvis det er et større spørgsmål.

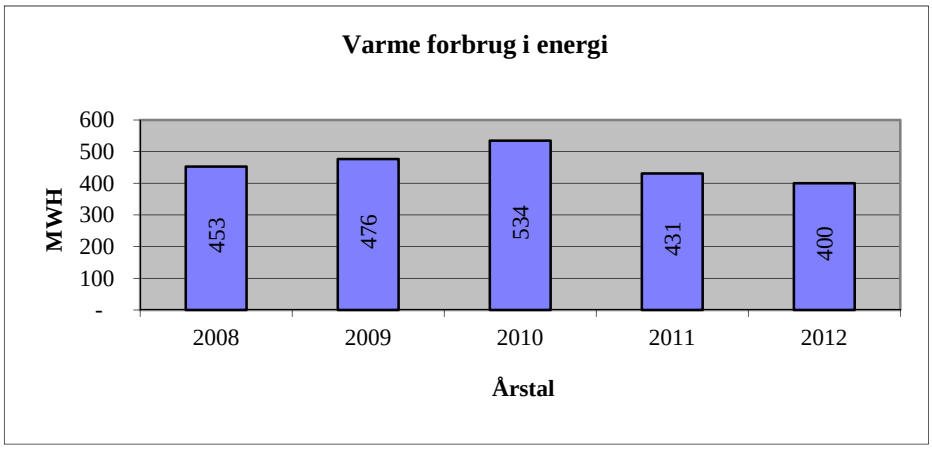
Regnskabet er vedhæftet som bilag til dette referat.

a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Neden stående viser en graf over udviklingen i varmeforbruget de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energiforbruget er faldet fra år 2011 til 2012/13, selv om det har været et koldere år.

Foreningen fik ombygget varmecentralen i 2011 for at spare lidt på energien og sikre en bedre fordeling af varmen i lejlighederne.

Denne ombygning ser ud til at have en positiv effekt på varmeforbruget, når der taget hensyn til at varmeåret 2012/13 som har været ca. 9 % koldere end sidste år.



Måned	Normalår	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
Marts	529	413	498	497	523	521	427
April	349	247	335	229	381	236	363
Maj	158	100	100	100	240	149	126
Juni	100	100	100	100	100	100	100
Juli	100	100	100	100	100	100	100
August	100	100	100	100	100	100	100
September	126	100	124	107	120	100	121
Oktober	303	331	294	366	335	298	322
November	453	433	415	380	482	387	407
December	569	494	521	566	726	479	697
Januar	585	494	588	703	612	546	602
Februar	534	444	547	611	572	582	571
Graddage i alt	**3.906**	**3.356**	**3.722**	**3.859**	**4.291**	**3.598**	**3.936**

Ovennævnte billede viser en oversigt over det man kalder graddage. Hvor man registrerer hvor koldt det har været og så har man noget man kalder normalt år, som er et gennemsnit mange år bagud.

b) Andelskrone

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den kontante ejendomsværdi, med undtagelse af for 7 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

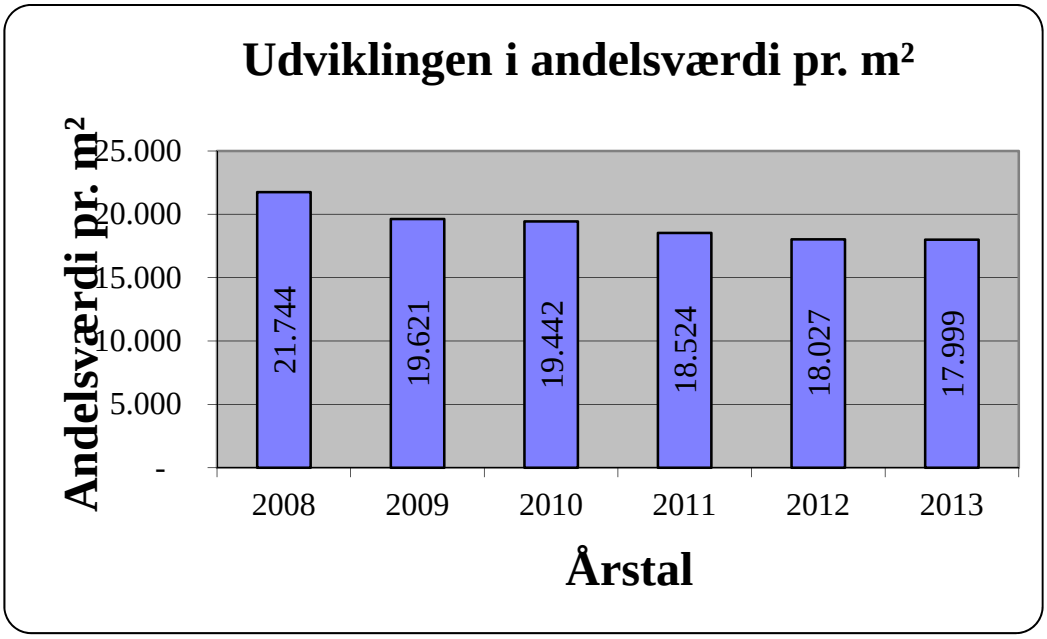
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 52,15, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 0, da beregningen af andelskronen er afhængige af f. eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at godkende en andelskrone på 52,15.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **52,15** (Indskuddet x 52,15)

1 m² = kr. 345,14 * 52,15 = kr. 17.999,05 pr. m²., hvilket er et fald på kr.27 pr. m² i forhold til sidste års regnskab.



Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 52,15.

Mikael gennemgik kort regnskabet.

Regnskabet, med fastsættelse af andelskrone og revisionsprotokol blev herefter godkendt med applaus.

4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

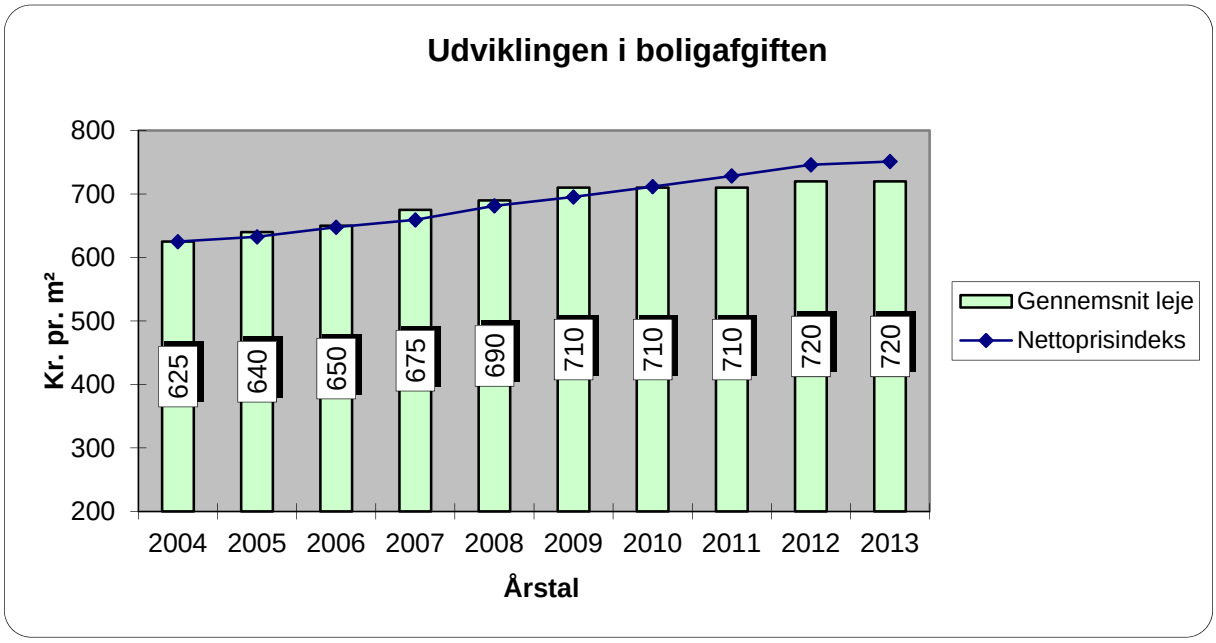
Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2013 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder **ingen** stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift forebliver bliver på kr. 720,- pr. m². Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- Stigning i prioritetsydelserne kr. 7.000 – De stiger hvert år, da de altid reguleres med 2/3 af pristallet. Det er jo specielle lån, som er optaget i forbindelse med Byfornyelsen.
- Ejendomsskatterne stiger med kr.13.000. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 121.000 mere. Renovationsudgiften er uændret.
- El falder på grund af lidt mindre forbrug, grundet omlægning af varmen, for nu skal der ikke bruges så el mere til cirkulation af varmen.
- Vandet stiger, da der er en årlig stigning i vandforbruget på ca. 200 m³.
- Renholdelsen falder, grundet omlægning af trappevask mm. Der er afsat penge til polish af trappeopgangene.
- Den største stigning i budgettet er udgifterne til Gårdlaug, som nu er blevet justeret til så budgettet følger Gårdlaugets udgifter, som beskrevet i bestyrelsens beretning

Hvilke vedligeholdelsesarbejder kan forventes udført, vides ikke rigtigt i denne skrivende stund. Foreningens har fået udarbejdet en tilstandsvurdering. Tilstandsvurderingen udviser ikke de store omkostninger til nødvendige arbejder. Den største udgift i tilstandsvurderingen er udskiftning af taget, som andre fagfolk siger, vil holder mange flere år endnu. Men det er da godt at vide, der ikke er store uforudsete udgifter der venter.

Henlæggelserne er steget med kr. 6.000, da udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene er svagt stigende. Det er jo ved at være flere år siden ejendommen blev Byfornyet og ejendommen begynder derfor at have en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne.



a) Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2012	Budget 2012	Budget 2013	Forskel Budget 2013-2012
Indtægter :				
Andelshavere	2.569.150	2.584.000	2.584.000	0
Ikke medlemmer	48.015	48.000	49.000	1.000
Andre indtægter	5.690	3.000	3.000	0
Renteindtægter	3.578	8.000	9.000	1.000
Indtægter i alt	**2.626.433**	**2.643.000**	**2.645.000**	**2.000**
Udgifter				
Prioritetsydelser	1.038.133	1.035.000	1.042.000	7.000
Ejendomsskat & renovation	263.401	268.000	281.000	13.000
El & Vand	136.952	152.000	154.000	2.000
Forsikring	81.790	85.000	91.000	6.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	115.437	155.000	141.000	-14.000
Administration	115.192	101.000	102.000	1.000
Revisor	16.027	16.000	17.000	1.000
Selskabsskat	326	3.000	3.000	0
Foreningsudgifter	38.145	47.000	42.000	-5.000
Gårdlaug	97.314	125.000	105.000	-20.000
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	13.650	3.000	8.000	5.000
Vedligeholdelse	98.985	75.000	75.000	0
Planlagt vedligeholdelse	123.943	350.000	350.000	0
Dækket af henlæggelser	-123.943	-350.000	-350.000	0
Henlæggelse	567.000	567.000	573.000	6.000
Udgifter i alt	**2.587.353**	**2.643.000**	**2.645.000**	**2.000**
Årets resultat - Overskud	**39.080**	**0**	**0**	**0**
Pr. m² :	**m² i alt**	**Kr. pr. m²**		
Erhverv	48	1.000	1.021	21
Andelshavere	3.588	720	720	0

b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 517.628, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2012		
Disponible beløb:		
Danske Bank	1.523.872	
Restance & forudbetalt husleje	3.853	1.527.725
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	68.357	
Forudbetalt leje og deposita	14.100	
Mellemregning fraflytter		
Varmeregnskab	70.794	
Internetregnskab	88.257	
Antenneregnskab	527	
Henlæggelser	722.617	
Skyldig moms	45.445	1.010.097
Likviditetsoverskud		517.628

c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					52,15
Andelskrone pr. m²					17.997,33
Nuværende boligafgift pr. m²					720,00
Forslag til boligafgift pr. m²					720,00
Lejemål	**Nuværende boligafgift**	**Forslag boligafgift**	**Stigning boligafgift**	**Andels-indskud**	**Andelsværdi**
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	2.940	2.940	-	14.841	773.885
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	2.940	2.940	-	14.841	773.885
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	2.940	2.940	-	14.841	773.885
Godthåbsvej 11 A, 3. th	2.760	2.760	-	13.806	719.893

Andelsindskud pr. m²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					52,15
Andelskrone pr. m²					17.997,33
Nuværende boligafgift pr. m²					720,00
Forslag til boligafgift pr. m²					720,00
Lejemål	**Nuværende boligafgift**	**Forslag boligafgift**	**Stigning boligafgift**	**Andels-indskud**	**Andelsværdi**
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	2.880	2.880	-	14.496	755.888
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	2.880	2.880	-	14.496	755.888
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	2.880	2.880	-	14.496	755.888
Godthåbsvej 11 B, 4.	6.900	6.900	-	39.691	2.069.692
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.480	3.480	-	20.018	1.043.845
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.460	2.460	-	12.080	629.906
Godthåbsvej 11 B, kld.	13.680	13.680	-	76.621	3.995.406
Godthåbsvej 11 B, st. th.	8.940	8.940	-	49.355	2.573.618
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.760	2.760	-	13.806	719.893
Godthåbsvej 11 C, st. th.	2.880	2.880	-	14.496	755.888
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	4.920	4.920	-	28.301	1.475.781
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	4.920	4.920	-	28.301	1.475.781
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	4.920	4.920	-	28.301	1.475.781
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.660	3.660	-	21.054	1.097.837
Godthåbsvej 13 B, stuen	7.680	7.680	-	44.178	2.303.658
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.280	5.280	-	30.372	1.583.765
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.280	5.280	-	30.372	1.583.765
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.280	5.280	-	30.372	1.583.765
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.320	4.320	-	24.850	1.295.807
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.340	5.340	-	28.647	1.493.778
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.340	5.340	-	28.647	1.493.778
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.340	5.340	-	28.647	1.493.778
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.340	5.340	-	28.647	1.493.778
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.380	4.380	-	25.195	1.313.805

Andelsindskud pr. m²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					52,15
Andelskrone pr. m²					17.997,33
Nuværende boligafgift pr. m²					720,00
Forslag til boligafgift pr. m²					720,00
Lejemål	**Nuværende boligafgift**	**Forslag boligafgift**	**Stigning boligafgift**	**Andels-indskud**	**Andelsværdi**
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, st. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.160	5.160	-	29.682	1.547.770
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.030	4.030	-	-	-
I alt	**219.310**	**219.310**	**-**	**1.182.450**	**61.658.840**

Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er uændret på kr. 720 om året pr. m² i forhold til sidste år.

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet og der var enkelte kommentarer / spørgsmål til budgettet.

Derefter satte dirigenten budgettet til afstemning.

Budgettet, med fastsættelse af boligafgift og likviditetsbudget blev herefter godkendt med applaus.

5) Forslag - Ingen

6) Valg af administrator og revisor

a) Valg af administrator

Som administrator foreslår bestyrelsen sig selv og det praktiske arbejde udføres af Mikael Christensen**.**

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

b) Valg af revisor

Foreningen har det sidste par år haft revisionsfirmaet Ro's Revision, Registreret Revisionsselskab, v/ Per Top. Tidligere havde foreningen Alsø og Breinholt som revisor, hvor foreningens kontakt person har været Per Top, så det er en, som har fulgt foreningen i mange år.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Ro's Revision, v/ Per Top

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.

7) Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen er således :

Navn	**Valgt til**
Formand Vivi Vestergaard	2014
Ole Krogh Bertelsen	2013
Jacob Bro	2013
Klaus Fynsk	2014
Nete Fabricius Christensen	2014
Anna Malgaard - Supplant	2013
Pia Frimann - Supplant	2013

a) Valg af Formand

Formand Vivi Vestergaard er valgt til 2014. Derfor ingen valg af formand.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlem:

Ole Krogh Bertelsen	-	Villig til genvalg
Jacob Bro	-	Villig til genvalg

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Begge blev valgt med applaus.

c) Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter:

Anne Malgaard	-	Villig til genvalg

Der skal vælges 2 suppleanter

Her blev Mads Vestergaard foreslået.

Begge blev herefter valgt med applaus.

d) Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	**Valgt til**
Formand Vivi Vestergaard	2014
Ole Krogh Bertelsen	2015
Jacob Bro	2015
Klaus Fynsk	2014
Nete Fabricius Christensen	2014
Anna Malgaard - Supplant	2014
Mads Vestergaard- Supplant	2014

8) Eventuelt.

Her blev der talt om Arbejdsweekenden og Gårdfesten.

Alle blev opfordret til at deltage i foreningens gårdfest/middag, der i år afholdes i teltet på plænen lørdag 24. august i forbindelse med sensommerens arbejdsweekend. Det er en dejlig mulighed for at møde hinanden i foreningen. Ved middagen sidste år var der dog en del oprydning for de få, der deltog i arbejdsweekenden om søndagen. Forlag på generalforsamlingen om, at der skal være flere, der deltager om søndagen, så vi er flere til at rydde op. Også forslag om, at man i stedet for beder om og betaler for, at London Pub kommer og afhente deres fade, madrester, bestik m.m. lørdag, når maden er spist, så der er mindre at rydde op bagefter.

Beboer påpegede, at hoveddørene på SHV ikke slutter tæt. Bestyrelsen tager evt. udskiftning af flere hoveddøre a la på Godthåbsvej op på senere bestyrelsesmøde.

Den første arbejdsweekend i 2013 er 1. og 2. juni 2013, som tidligere oplyst på opslag i opgangene, men nu gentaget på opfordring

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 20 40.

Frederiksberg, den 16. april 2013

Mikael Christensen	**Vivi Vestergaard**
Dirigent & Referent	**Formand**

Bilag **Årsrapport med revisionsprotokollat**

Ro's Revision
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Andelsboligforeningen
Frederik
Godthåbsvej 11 A - 13 C og Sindshvilevej 10

(CVR nr. 69 63 23 19)

Årsrapport for 2012
(28. regnskabsår)

Administrator:
Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Ro's Revision		Nordea	2905 255137893
Registreret Revisionsanpartsselskab		CVR-nr.	30 52 09 63
Lønbjergparken 13, Vindinge		Mail	per@rorev.dk
4000 Roskilde		Tlf.	+45 61663285

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2012 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2013

Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Frederik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2013

Vivi Vestergård
(formand)

Jacob Bro

Klaus Fynsk

Ole Krogh Bertelsen

Nete Fabricius Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Påtegning på årsregnskab
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i det væsentligste efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internatonale 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 de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af ricisi for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Roskilde, den 8. februar 2013
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Per Top
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:
Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:
Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:
Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2012. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:
Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:
Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:
Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Hensatte forpligtelser:
Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtigelser i balancen.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:
Der er udarbejdet tilstandsrapport den 3. november 2010 af Plan 1.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2012 Budget (ej revideret)		2012 Regnskab	2011 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.584.000	Boligafgift	2.569.150	2.549.256
	48.000	Erhvervsleje	48.015	46.635
	0	Diverse indtægter	5.690	4.910
	8.000	Renteindtægter	3.578	7.573
	2.640.000	**Indtægter i alt**	2.626.433	2.608.374
		UDGIFTER:		
	1.363.200	Prioritetsrenter	1.363.219	1.376.447
	-933.800	Heraf offentlig støtte	-930.664	-947.226
	268.000	Grundskyld og dagrenovation	263.402	262.590
	152.000	El- og vandforbrug	136.952	147.361
	85.000	Forsikringer	81.790	78.859
	70.000	Vicevært	67.134	68.725
	85.000	Trappevask og vinduespolering	50.297	84.293
	125.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	97.314	150.827
	0	Fællesvarme	0	24.101
1	75.000	Reparation og vedligeholdelse	93.315	93.748
	567.000	Henlæggelse til senere vedligehold	567.000	560.000
	0	Arbejdsweekends, netto	17.325	-6.640
	82.000	Administrationshonorar	84.000	83.000
	7.000	Administrationsudstyr	16.055	0
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.027	15.666
2	11.000	Andre honorarer	5.000	5.000
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	12.319	8.880
	3.000	Telefon, internet	2.773	2.800
	17.000	Møde- og foreningsomkostninger	13.182	19.536
	9.000	ABF kontingent	7.912	7.826
	6.000	Blomster og gaver	5.909	5.474
	15.000	Gårdfest	11.188	0
	3.000	Selskabsskat	326	5.220
	2.034.400	**Udgifter i alt**	1.981.775	2.046.487
	605.600	**Driftsresultat**	644.658	561.887
		Resultatdisponering		
	1.343.300	Afdrag på prioritetsgæld	1.343.322	1.332.963
	-737.700	Heraf offentlig støtte	-737.744	-732.055
	0	Overført resultat	39.080	-39.021
	605.600	**Disponeret i alt**	644.658	561.887

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note		2012 kr.	2011 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	83.000.000	83.000.000
	- nedskrivning til kontant ejendomsværdi	0	0
	Ejendommens værdi	83.000.000	83.000.000
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2012, kr. 83.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	83.000.000	83.000.000
	Forsikringssager	0	10.230
	Tilgodehavende boligafgift	3.853	0
	Tilgodehavender	3.853	10.230
	Danske Bank, erhvervsgiro	53.730	3.665
	Danske Bank, erhvervskonto	463.007	325.938
	Danske Bank, aftalekonto	1.007.135	1.004.337
	Likvide beholdninger	1.523.872	1.333.940
	Omsætningsaktiver i alt	1.527.725	1.344.170
	Aktiver i alt	84.527.725	84.344.170

Balance pr. 31. december

Passiver

Note			2012 kr.	2011 kr.
3	**Egenkapital før hensættelser**		61.656.193	61.762.626
4	**Hensættelser i alt**		722.617	279.561
	Egenkapital incl . hensættelser		62.378.810	62.042.187
5	**Prioritetsgæld**		21.856.414	21.710.900
	Deposita		14.100	14.100
	Antenneregnskab:			
	Saldo 1. januar	7.091		
	Indgået a'conto bidrag	-62.014		
	- afholdte udgifter	55.450	527	7.091
	Varmeregnskab 2011/2012:			
	Indgået a'conto bidrag	251.040		
	- afholdte udgifter	-180.246	70.794	83.444
	Internetregnskab:			
	Saldo 1. januar	85.401		
	Indgået a'conto bidrag	9.840		
	Tilslutningsafgift	1.000		
	- afholdte udgifter	-7.984	88.257	85.401
	Skyldig moms		45.445	47.129
	Skyldige omkostninger		73.378	353.918
	Gældsforpligtelser i alt		22.148.915	22.301.983
	Passiver i alt		84.527.725	84.344.170

6 Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
7 Forsikringsforhold
8 Beregning af andelsværdi
9 Eventualforpligtelser
10 Nøgletal

Noter

		2012 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:		
Småanskaffelser og materialer, indkøbt til arbejdsdag m.v.		15.346
Tømrer, reparation gulv opgang		3.016
VVS		48.261
Maler		2.375
Låseservice og nøgler		10.287
Elektriker		14.030
Reparation efter indbrud samt skybrud	309.049	
- forsikringserstatning	-309.049	0
		93.315

Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmelaug	5.000

Note 3 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	59.908.549
	59.908.549
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-7.518.198
Årets kursregulering	-421.653
	-7.939.851
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	6.458.280
Årets afdrag, netto	605.578
- indeksregulering	-329.438
	6.734.420

Noter

	2012 kr.
Note 3 - Egenkapital (fortsat):	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar	1.731.586
Årets resultat	39.080
	1.770.666
Egenkapital før hensættelser	61.656.193

Note 4 - Hensættelser		
Saldo 1. januar		279.561
Hensat i regnskabsåret		567.000
		846.561
- forbrugt i regnskabsåret:		
Murer, reparation efter nye døre	12.786	
Energirådgivning af varme	8.360	
Maler, døre, opgang m.m.	15.854	
Nye vinduer på tag	50.462	
Plader på port	14.316	
Diverse	22.166	123.944
Hensættelser i alt		722.617

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-12	Kursværdi pr. 31/12 -12
NYK, 2042 - 2,5%	406.548	371.977	202.605	8.559.164	13.642.184
Offentlig støtte	-406.548	-371.977	-202.605	-8.559.164	-13.642.184
NYK, 2042 - 2,5%	573.254	525.167	286.042	12.084.024	19.247.707
Offentlig støtte	-198.135	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	302.162	348.509	188.105	7.943.327	11.332.651
Offentlig støtte	-302.162	-348.509	-188.105	-7.943.327	-11.332.651
NYK, 2043 - 2,5%	69.381	80.411	43.396	1.832.539	2.608.707
Offentlig støtte	-11.945	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	11.874	17.258	9.700	410.360	535.559
Offentlig støtte	-11.874	-17.258	-9.700	-410.360	-535.559
	432.555	605.578	329.438	13.916.563	21.856.414

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:
Der er tinglyst pantstiftende indeksreguleret ejerpantebrev stort kr. 50.000 til sikkerhed for fælles fjernvarmeforsyning.

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Note 7 - Forsikringsforhold:
Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringsskade kr. 1.500.000 og en selvrisiko på max kr.2.500.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		61.656.193
Andelskapital		1.182.409
Areal		3.636
Andelskronens værdi	61.656.193 / 1.182.409	52,15

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012 opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 52,23.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2012, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 52,15.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 52,15.

Note 9 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

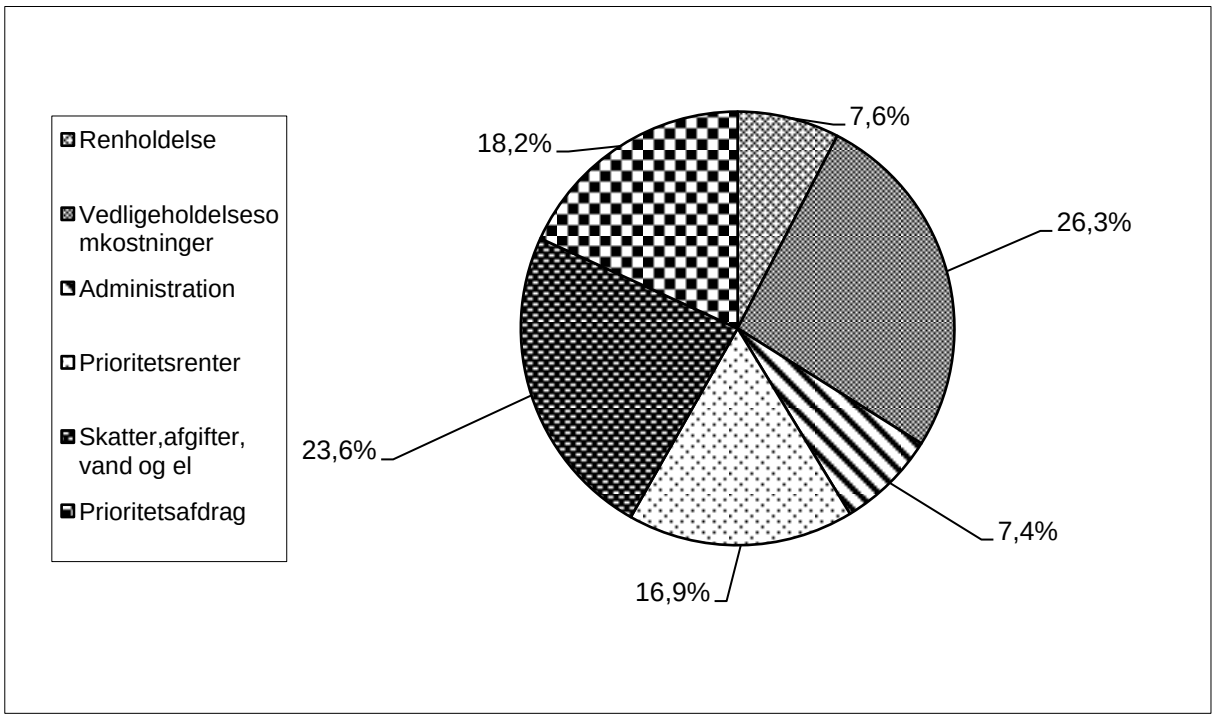
Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994/ usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 10 - Nøgletal:

	Antal:	Areal:
Andelshavere	48	3.588
Erhvervsleje	1	48
	49	3.636

	2012	2011
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	97,82	97,73
Offentlig vurdering, gennemsnitlig kr. pr. m² andel	23.133	23.133
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m² andel	5.746	5.841
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andel	716	710
Erhvervsleje i gennemsnit pr. m² andel	1.000	972

	2012	2011
Fordeling af omkostninger m.v. i %:		
Renholdelse	7,61	11,48
Vedligeholdelsesomkostninger	26,30	24,69
Administration	7,42	6,26
Prioritetsrenter	16,87	16,21
Prioritetsafdrag	23,61	22,70
Skatter, afgifter, vand og el	18,19	18,66
Udgifter i alt:	100,00	100,00


Renholdelse
Vedligeholdelseso mkostninger
Administration
Prioritetsrenter
Skatter,afgifter, vand og el
Prioritetsafdrag
7,6%
26,3%
7,4%
16,9%
23,6%
18,2%

Ro's Revision
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Andelsboligforeningen Frederik

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2012

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Lønbjergparken 13, Vindinge
4000 Roskilde

Nordea 2905 255137893
CVR-nr. 30 52 09 63
Mail per@rorev.dk
Tlf. +45 61663285

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2012

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 644.658, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

Konklusion på den udførte revision
Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Vi har forsynet årsregnskabet med følgende revisionspåtegning:

"Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internatonale 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 de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af ricisi for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2012

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter".

Revisionens formål
Revisionens formål er at undersøge, om den af andelsboligforeningen aflagte årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens samt vedtægternes regnskabsbestemmelser, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens resultatopgørelse, balance og noter.

Revisionens udførelse
Revisionen af årsregnskabet er udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder foretagne regnskabsmæssige skøn.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2012

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Idet alle transaktioner foretages via konto i pengeinstitut og karakteren af de øvrige revisionshandlinger, som vi har udført, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Forretningsgange og intern kontrol
Som følge af at vor revision er baseret på stikprøvevis bilagskontrol (substansrevision), har vi kun i begrænset omfang gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder.

Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

Kommentarer til årsregnskabet

BALANCEN

Ejendommens værdikonto, kr. 83.000.000:
Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2012. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Skyldige omkostninger kr. 73.378:

	kr.
El- og vandudgift, december	14.000
Gårdlaug	5.000
Revision	14.000
Skrivning op kopiering	2.000
Skyldig A-skat og feriepenge m.v.	6.843
Udlæg bestyrelse og administration	19.045
Diverse småkreditorer	7.469
Selskabsskat	5.021
	73.378

Øvrige arbejdsopgaver
I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2012

Vi har assisteret med opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

---ooOoo---

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,

at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Roskilde, den 8. februar 2013
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 8. februar 2013

Vivi Vestergård
(formand)

Jacob Bro

Klaus Fynsk

Ole Krogh Bertelsen

Nete Fabricius Christensen

Andelsboligforeningen Frederik
CVR-nr. 19 10 03 08

Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2012

		kr.
Erhvervsmæssige indtægter:		
Lejeindtægt, ikke-medlemmer		48.015
Erhvervsmæssige indtægter i alt		48.015
Fællesudgifter:		
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	1.981.775	
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	123.944	
- 75% af repræsentation	4.432	
- renteindtægter	3.578	
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	567.000	
- ABF kontingent	7.912	
- selskabsskat	326	
	1.522.471	
Erhvervsmæssige udgifter:		
Andel i fællesudgifter:		
$\frac{1.522.471 \times 48.015}{2.617.165}$ =		27.932
Skattepligtig indkomst		20.083
Heraf skat 25%		5.021

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Andelsboligen Frederik

Vi har efter aftale udført review af opgørelsen af den skattepligtige indkomst for Andelsboligforeningen Frederik for indkomståret 2012. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2012, som vi har revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af foreningens uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af opgørelsen af den skattemæssige indkomst omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandlinger. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at opgørelsen af den skattepligtige indkomst ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

Roskilde, den 8. februar 2013
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Per Top
registreret revisor