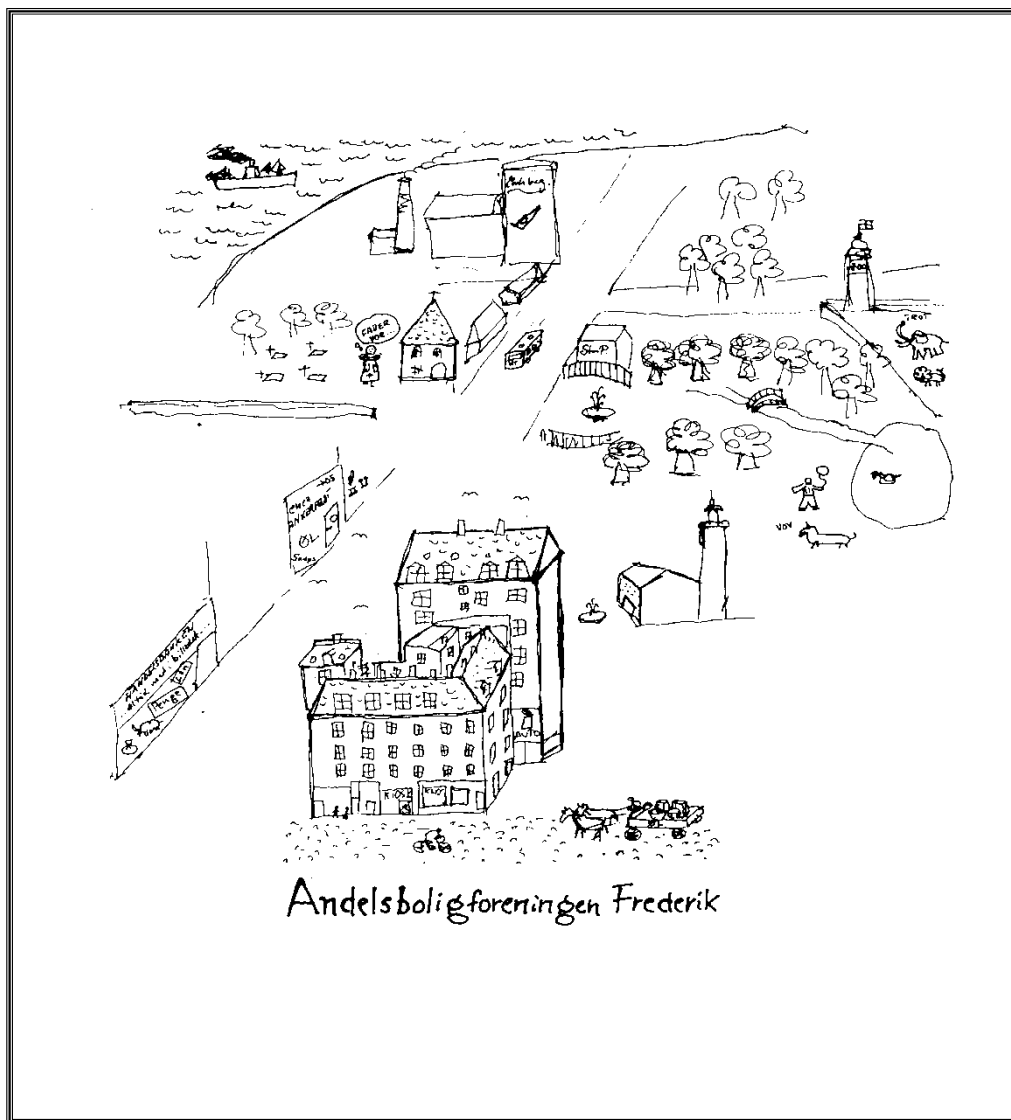




**Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i A/B Frederik  
Onsdag den 25. marts 2015, klokken 20.00**

**Der afholdes 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

|                     |                                                                                                                               |                  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>1)</u></b>    | <b><u>Valg af dirigent.</u></b>                                                                                               | <b><u>3</u></b>  |
| <b><u>2)</u></b>    | <b><u>Bestyrelsens beretning</u></b>                                                                                          | <b><u>4</u></b>  |
| <b><u>3)</u></b>    | <b><u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u></b>                     | <b><u>11</u></b> |
|                     | a) Specielt vedrørende varmeregnskab                                                                                          | 15               |
|                     | b) Andelskrone                                                                                                                | 16               |
| <b><u>4)</u></b>    | <b><u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u></b> | <b><u>17</u></b> |
|                     | a) Budgettet i hovedtal                                                                                                       | 19               |
|                     | b) Likviditetsoversigt                                                                                                        | 20               |
|                     | c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier                                                           | 20               |
| <b><u>5)</u></b>    | <b><u>Forslag</u></b>                                                                                                         | <b><u>23</u></b> |
|                     | a) Forslag til ændring af vedtægterne                                                                                         | 23               |
|                     | b) Forslag til ændring af foreningens husorden                                                                                | 25               |
| <b><u>6)</u></b>    | <b><u>Valg af administrator og revisor</u></b>                                                                                | <b><u>29</u></b> |
|                     | a) Valg af administrator                                                                                                      | 29               |
|                     | b) Valg af revisor                                                                                                            | 29               |
| <b><u>7)</u></b>    | <b><u>Valg til bestyrelsen</u></b>                                                                                            | <b><u>29</u></b> |
|                     | a) Valg af Formand                                                                                                            | 29               |
|                     | b) Valg af bestyrelsesmedlemmer                                                                                               | 30               |
|                     | c) Valg af suppleanter                                                                                                        | 30               |
|                     | d) Herefter ser bestyrelsen således ud                                                                                        | 30               |
| <b><u>8)</u></b>    | <b><u>Eventuelt.</u></b>                                                                                                      | <b><u>31</u></b> |
| <b><u>Bilag</u></b> | <b><u>Årsrapport med revisionsprotokollat</u></b>                                                                             | <b><u>32</u></b> |
| <b><u>Bilag</u></b> | <b><u>Udkast til budget med specifikationer</u></b>                                                                           | <b><u>32</u></b> |

### 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.

Der er forslag om vedtægtsændring på dagsordenen. Derom siger foreningens vedtægter § 24.2 således :

- *Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal.*
- *Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.*

**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 fremmødt 22 hvor af 8 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.**

**Men det fremmødte antal var ikke nok til, at forsamlingen har mulighed for evt. at vedtage de fremlagte forslag til vedtægtsændringer. Dette ville kræve 33 fremmødte. Dog hvis 2/3 af de fremmødte – altså 17 andelshavere – stemmer for forslagene, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.**

## 2) Bestyrelsens beretning

**Velkommen** til disse nye andelshavere:

- Christian Rosendahl Steiness, Godthåbsvej 11 C, 1. tv.
- Sophie Andresen, Godthåbsvej 11 A, 2. tv
- Thomas Lundsgaard Nielsen, Godthåbsvej 13 C, 2. sal,
- Emil Blume Vollandt, Godthåbsvej 11 C, 1. th
- Jan Almqvist, Godthåbsvej 11 C, st. tv. (erhverv)

### **Bygningstilstand og vedligeholdelse**

#### *Udskiftning af vinduer i erhvervsandelene på Godthåbsvej*

Bestyrelsen besluttede med udgangspunkt i anbefalingen fra tilstandsrapporten i 2013 at iværksætte udskiftning af vinduerne i erhvervsandelene. Hensigten var, at første etape af arbejdet skulle igangsættes i 2014, og der blev også indhentet to tilbud på udskiftningen. Priserne viste sig imidlertid at være meget forskellige, og tilbuddene svært sammenlignelige.

Da det er et stort – og dyrt – projekt, foreslog administrator Mikael, at foreningen tilknytter en professionel rådgiver på sagen, så denne kan indhente tilbud og vurdere dem samt projektet i det hele taget. Bestyrelsen var enig i den betragtning, og Mikael kontaktede ingeniørfirmaet Falkon, der stod for byfornyelsen af ejendommene.

Firmaet påtog sig opgaven, og rådgiver var på inspektion i oktober 2014. Efter planen sendes opgaven i udbud i februar 2015. Udskiftningen forventes at blive iværksat i juni 2015, hvor vejret er til det. Arbejdets varighed: 2-3 uger. Samtidig med vinduesudskiftning skal også foretages udskiftning af slidte/skrantende terrassedøre på Sindshvilevej, der er fra byfornyelsens tid.

#### *Valuarvurdering*

Ultimo 2014 blev det besluttet at bestille en valuarvurdering af foreningens ejendomme, da der ikke foretages en ny offentlig vurdering for nærværende. Undersøgelsen vil vise, om der er plads til stigning i andelsværdien.

Valuarvurderingen viste en mindre værdi end den offentlige vurdering som bruges nu, så derfor fastholdes denne vurdering til beregning af andelsværdi i regnskabet.

*Ejendommene i A/B Frederik er i årets løb blevet vedligeholdet på mange områder – bl.a.:*

- Alle udluftningskanaler på badeværelserne – samt stikrør og motorer - blev rensat og korrigeret for at bedre udsugningen.
- Alle for- og bagtrapper i foreningen fik ny polish.
- Renovering af skorstene og rygning på Godthåbsvej blev igangsat og afsluttet.
- Tætning, udskiftning og montering af nyt træ-terrassegulv på to terrasser på Godthåbsvej blev udført, da der ifølge undersøgelse af rådgivningsfirmaet OK Topdahl sivede fugt ned gennem de to gulve til underboernes udestuer. Træsarten er Jatoba. Hvis man ønsker det grå look, skal brædderne ikke behandles de første 3 år. Hvis oliering foretrækkes, får beboerne leveret olie af foreningen. Både nu og om 3 år. Beboerne står selv for at oliere. I udestuerne nedenunder blev filset, pudset og malet på foreningens regning.
- Tilsyneladende kunne to riste, der ellers har fået monteret højt vandlukke-systemet, ikke klare presset efter skybruddet i august. Der var i hvert fald vand omkring dem. Kloakfirma, der havde monteret systemet, blev tilkaldt – herunder også for at foretage kikkertinspektion af rørene. Der blev ikke fundet fejl ved systemet og ej heller huller på rørene i jorden. Vand er formentlig kommet ind via sprække i væg/vægge, er fagfolkenes bud. Murer tætnes.
- Reparation foretaget af trappe ind til erhvervsandelsbutik.
- Der gik et hul på varmtvandsbeholder på Sindshvilevej 10. Hullet blev svejset. Udskiftning foretages, når beholderne ikke fungerer mere. Det gør de stadig.
- Div. vandskader (sprungne vandrør, regnvand ind gennem utætte vinduer/terrassedøre) blev løbende ordnet/tætnet.

*Der var i årets løb henvendelser fra andelshavere til bestyrelsen om dette vedligehold:*

- Ansøgning fra beboer om at sætte nye fliser op i badeværelset. Dette tillades, såfremt arbejdet udføres af en professionel, så der ikke opstår vandskader eller fejl i fugtmembranen.
- Erhvervsandel ansøgte om ændringer af installationer i lejemål. Ændringerne godkendes, så længe fællesinstallationerne forbliver upåvirkede.
- Spørgsmål fra beboer til knirkende gulve og hvad der kan og må gøres. Hvis en professionel fastgør brædderne med skruer, så det ser ordentligt ud, vil bestyrelsen ved

fracflytning ikke påtale disse skruer. Problemer med knirkende gulve, herunder forbedring af disse, sorterer under andelshaverne selv. Det er ikke et foreningsansvar. Ej heller økonomisk.

### *Ventende opgave*

Efter vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling mht ændret/forenklet vedligeholdelsestandard skal ballofixer i de fleste køkkener og badeværelser udskiftes med vinger/haner. På den måde kan vandet lukkes decentralt i lejlighederne, når der er brug for det - som ved udskiftning af vandhaner. Vicevært Lars indhenter tilbud i 2015.

### **Ordinær generalforsamling 25. marts 2014**

I generalforsamlingen deltog 18 (heraf 4 fuldmagter) af i alt 49 mulige andelshavere. Tak til deltagerne, men ærgerligt, at over halvdelen af foreningens andelshavere valgte ikke at deltage.

Bestyrelsen opfordrer alle til at møde op og på den måde få medindflydelse på deres bolig.

### **Ekstraordinær generalforsamling 24. november 2014**

Bestyrelsen indkaldte til ekstraordinær generalforsamling for at diskutere et ændringsforslag til forenkling af foreningens vedligeholdelsesreglement. 15 andelshavere (heraf 2 fuldmagter) deltog. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Arbejdsweekenderne 24.-25. maj og 30.-31. august samt andelsfesten 30. august**

Begge arbejdsweekender blev gennemført med stor tilslutning. 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 ikke stiger/ikke stiger for meget.

I maj deltog andelshavere fra 14 lejligheder.

Dette blev ordnet:

Lugning.

Oprydning/udsmidning i kældre, i bunden af bagtrappenedgange og bunden af hovedtrapperne både på Sindshvilevej og Godthåbsvej.

Fejning i alle cykelskure.

Tape på alle cykler i gården.

Afmaskning og pletmaling af hoveddøren ind til alle opgange.  
Plantning af hurtigt voksende slyngplante på de fire metalbuer ind til plænen.  
Pletmaling af træværk på hovedtrappe Sindshvilevej ved afskalninger.  
Etablering af flisekant ved FOA-hegnet, så der kan plantes planter, som står beskyttet.  
(Meget stor opgave, der ikke nåede at blive afsluttet).

Op til forårs-arbejdsweekenden havde bestyrelsen sat henstilling op på div. opslagstavler med ønske/påbud om, at div. møbler og ting m.m. hensat på fællesarealet i cykelkælderen på Sindshvilevej skulle fjernes inden. Fælleskælderen er beregnet til cykler og klap/barnevogne. Ikke møbel-opbevaring. Dette hører til i folks egne kælderrum. Henstillingen blev ikke fulgt. Ejerne fik en chance til. Inden arbejdsweekenden i august skulle der ryddes op/fjernes – ellers ville ting blive stillet til storskrald.

I august mødte 22 beboere fra 17 lejligheder op.

Dette blev ordnet:

Afslutning på etablering af flisekanten ved FOA samt påfyldning af mere jord og beplantning (dog mangler lidt beplantning, da planterne ikke kunne nå at blive leveret, og lidt flisekant pga manglende materiale).  
Lugning af ukrudt.  
Rensning af tagrender i stuehøjde på bagsiden af Godthåbsvej.  
Oprydning af gammelt legetøj.  
Oprydning igen i kælderen under Sindshvilevej. (De fleste havde nu fjernet deres henstillede ting/møbler. Noget blev stillet til storskrald).  
Cykler, der stadig har tape omkring baghjulet påsat under arbejdsweekenden i maj, stilles til afhentning. Flade/døde cykler uden tape løftes op på øverste etage i cykelstativerne.  
Fejning i cykel/barnevognsskure.  
Ved cykelnedgangen på Sindshvilevej: Fejning af området under gitteret.  
Afmaskning af det hvide frontparti rundt om hoveddøren på Sindshvilevej.  
Trimning af vildtvoksende bede i området ved vægmaleriet.  
Fliser rettes op i gården.  
Vask af opgangsvægge: S10: for- og bagtrappe; 13B: fortrappe.11C: for- og bagtrappe; 11B: for- og bagtrappe.  
Opsugning af skybrudsvand i den gamle viceværtsværksted på Sindshvilevej og i kælder under 13A.  
Opstilling og nedtagning af det store festtelt til andelsforeningsmiddagen.

30. august inviterede foreningen på andelsmiddag i telt på plænen. 30 voksne og 14 børn deltog den regnvåde aften, hvor restaurant Fuego igen tilberedte lækre argentinske retter. Tak for en god middag/fest.

### **Gårdlauget**

Gårdlauget skiftede navn i 2014. Fra HvilGodt (der lød som et begravelsesfirma) til Gårdlauget Sindshvile-/Godthåbsvej.

Den nedslidte græsplæne blev fjernet, nyt rullegræs blev lagt på. Samtidig blev petanquebanen nedlagt, da ingen benytter den. Resultatet blev rigtig flot.

I årets løb blev der fældet enkelte meget store (for store til gårdanlægget) træer og trimmet træ-kroner i gårdanlægget. Træfældfirmaet tages efterfølgende med på råd omkring genplantning af erstatningstræer.

Der blev indkøbt en stor kasse til opbevaring af legetøj. Den står op mod et af cykelskurene ved sandkassen. Forældre opfordres til at være med til at rydde op efter deres børn, når de er færdig med leg i gården.

Det blev besluttet, at bidrag fra de forskellige medlemsforeningen til gårdlauget fremover betales årligt og beregnes ud fra offentlig BBR.

Gårdlauget spurgte medlemmerne, om der skulle være trampolin i gården. A/B Frederik sagde nej tak. Det samme gjorde de andre medlemmer af gårdlauget.

Der fjernes en container til almindeligt affald, som ofte er tom. Til gengæld får vi en større container til plastaffald.

Igen i 2014 var der problemer med erhverv (tilhørende en anden ejer end A/B Frederik), der fyldte erhvervsaffald i beboercontainere og havde ophobet kasseaffald m.m. i gården. Administrator Mikael kontaktede ejendomsejeren, og denne lovede at give instruks videre til de to erhverv.

### **IT**

A/B Frederik fik i 2014 nyt og stærkere fibernet-forbindelse. Forslaget, der blev stillet af en beboer på generalforsamlingen, blev vedtaget, og administrator Mikael indhentede div. tilbud i løbet af forår/sommer. Firmaet NiaNet blev valgt. I oktober blev den nye forbindelse indviet.



På generalforsamlingen blev det besluttet, at månedsprisen pr. andelshaver max måtte være 46 kr. Kontrakten, der blev indgået, lød på, at foreningen betalte et større startbeløb, og takket være det vil den månedlige betaling ikke være mere end 30 kroner pr. andelshaver.

Erhvervsandelene har også adgang til nettet mod samme abonnementsbetaling som beboerne. Men der er denne væsentlige bonustilføjelse: Netsystemet i A/B Frederik er ikke et, der har 24-timers supportassistance eller anden akutservice, hvor elektrikere og andre kan tilkaldes på foreningens regning, hvis it-Jesper ikke lige er kontaktbar. Hvis erhvervsandelene har brug for netforbindelse, der er stabil altid, og hvor der er support døgnet rundt, tilrådes de at købe egen netforbindelse hos erhvervsudbyder.

### Div. andre sager i årets løb

- Rotter blev igen set i gården og ved bagdørsindgange. Rottefænger blev tilkaldt. Og Lars satte opslag op om, at bagdøre ikke må stå åbne på noget tidspunkt. Ligesom affaldscontainerne ikke må fyldes så meget, at låget gaber.

Men alligevel skete flere gange i årets løb overfyldning af én bestemt container: den nærmest Godthåbsvej - porten, selv om der var masser af plads i nabo-containerne. Hvis årsagen er, at nogen sender f.eks. børn ned med affald, som ikke kan læse eller ikke er orienteret om påbuddet, venligst HUSK AT sige til dem, at de ikke må lægge affald i overfyldte containere. Ellers kan rotterne få fri adgang til en fest i containerne.

- En beboer fortalte i årets løb bestyrelsen dette: *Jeg sidder nede i gården i aften og griller, på vejen hen til toilettet i gården, kommer jeg så forbi en lort på fliserne. Jeg har ikke set nogen hunde i gården og det ligner heller ikke en lort fra en hund. Jeg har tidligere oplevet en lille pige, som satte sig på hug og sked på fliserne, der fik jeg fat i hendes mor, som så sørgede for at fjerne den. Jeg ved selvfølgelig ikke om det er hende igen, men synes måske ikke det er så lækkert eller hensigtsmæssigt, med alle de børn som er i gården og rotterne. Jeg ved heller ikke, hvad man kan gøre ved det, men ville lige give besked. Måske I har et forslag til hvad man kan gøre. Jeg har fjernet den, men det var absolut ikke nogen fornøjelse.*

Bestyrelsen havde heller ikke noget forslag til, hvad der kan gøres umiddelbart ud over at informere alle om det skete.

- Erhvervsandelshaver ansøgte om at sælge andel til vinbutik med tapasservering og planlagt åbningstid torsdag, fredag og lørdag til kl. 02.00. Bestyrelsen gav afslag med begrundelse i lejekontraktens paragraf 11, der siger, at erhverv ikke må sælges til købere med

støjende adfærd, f.eks. en pub, eller til købere, der sælger fødevarer og andre beslægtede erhverv med letfordærlige varer.

- Andelshaver overvejede udvidelse af lejlighed ved opkøb af kvadratmeter fra nabo-butikken, der også er andelshaver - hvis nabobutikken er villig til at afgive pladsen selvfølgelig. Andelshaver spurgte til bestyrelsens indstilling overordnet set. Svaret var: Hvis andelshaverne kan blive enige, kommunen giver tilladelse, og hvis ændringerne udføres håndværksmæssigt korrekt og efter gældende regler, har foreningens bestyrelse ikke noget at indvende imod en evt. udvidelse. Myndighedsarbejdet, herunder indhentelse af påkrævede godkendelser i div. instanser, skal andelshaver selv stå for.

### **Samarbejdspartnere**

Atter rigtig stor tak til vicevært Lars og administrator Mikael samt til it-Jesper Led, der i år med etableringen af vort nye internet har haft et øget antal opgaver og henvendelser fra foreningen og dennes medlemmer.

### **Bestyrelsen**

På generalforsamlingen i marts trådte Mads Vestergaard og Nete Christensen ud af bestyrelsen. Tak for indsatsen til begge.

Ditte Wichmann og Camilla Stæhr blev valgt ind som suppleanter. Anna Malgaard blev valgt som ordinært bestyrelsesmedlem.

I resten af 2014 bestod bestyrelsen af:

Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen

Klaus Fynsk

Jacob Bro

Anna Malgaard

Ditte Wichmann (sup)

Camilla Stæhr (sup)

Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk)

Og formanden findes her: [formand@abfrederik.dk](mailto:formand@abfrederik.dk)

**Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende bestyrelsens beretning.**

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 2014**

Årets resultat viser et overskud på kr. 21.155 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<br>2014 | Budget<br>2014   | Forskel<br>Budget / Regnskab |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| <b>Indtægter :</b>               |                  |                  |                              |
| Andelshavere                     | 2.583.360        | 2.583.000        | -360                         |
| Ikke medlemmer                   | 49.800           | 50.000           | 200                          |
| Andre indtægter                  | 6.591            | 3.000            | -3.591                       |
| Renteindtægter ( 3 % )           | 10.557           | 10.000           | -557                         |
| <b>Indtægter i alt</b>           | <b>2.650.308</b> | <b>2.646.000</b> | <b>-4.308</b>                |
| <b>Udgifter</b>                  |                  |                  |                              |
| Prioritetsydelse                 | 1.048.224        | 1.048.000        | -224                         |
| Ejendomsskat & renovation        | 291.462          | 293.000          | 1.538                        |
| El & Vand                        | 144.597          | 152.000          | 7.403                        |
| Forsikring                       | 94.525           | 95.000           | 475                          |
| Varmeudgifter                    | 5.000            | 5.000            | 0                            |
| Renholdelse, lønninger           | 136.795          | 144.000          | 7.205                        |
| Administration                   | 108.471          | 103.000          | -5.471                       |
| Revisor                          | 16.027           | 17.000           | 973                          |
| Selskabsskat                     | 4.390            | 3.000            | -1.390                       |
| Foreningsudgifter                | 40.959           | 43.000           | 2.041                        |
| Gårdlaug                         | 108.446          | 108.000          | -446                         |
| Gårdlaug, regl. tidligere år     | -52.354          | -35.000          | 17.354                       |
| Ekstern rådgivning               | 12.500           | 6.000            | -6.500                       |
| Arbejdsweekend, 10 kr. m²        | 14.890           | 10.000           | -4.890                       |
| Vedligeholdelse                  | 76.222           | 75.000           | -1.222                       |
| Planlagt vedligeholdelse         | 274.384          | 350.000          | 75.616                       |
| Dækket af henlæggelser           | -274.384         | -350.000         | -75.616                      |
| Henlæggelse                      | 579.000          | 579.000          | 0                            |
| <b>Udgifter i alt</b>            | <b>2.629.153</b> | <b>2.646.000</b> | <b>16.847</b>                |
| <b>Årets resultat - Overskud</b> | <b>21.155</b>    | <b>0</b>         | <b>-21.155</b>               |

### Indtægter:

Indtægter følger budgettet, med enkelte små afvigelser.

- Andre indtægter er synsgebyr og salg af nøgler.
- Renteindtægterne er som forventet, hvilket har været svært i denne tid med lave renter, men vi har været lidt heldige med at placere en del af foreningens likvider på korte aftale konti, som har givet en udmærket forrentning.

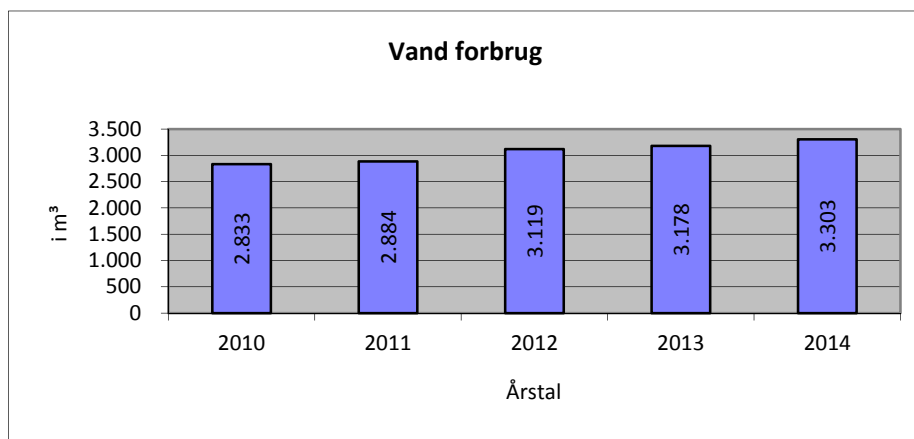
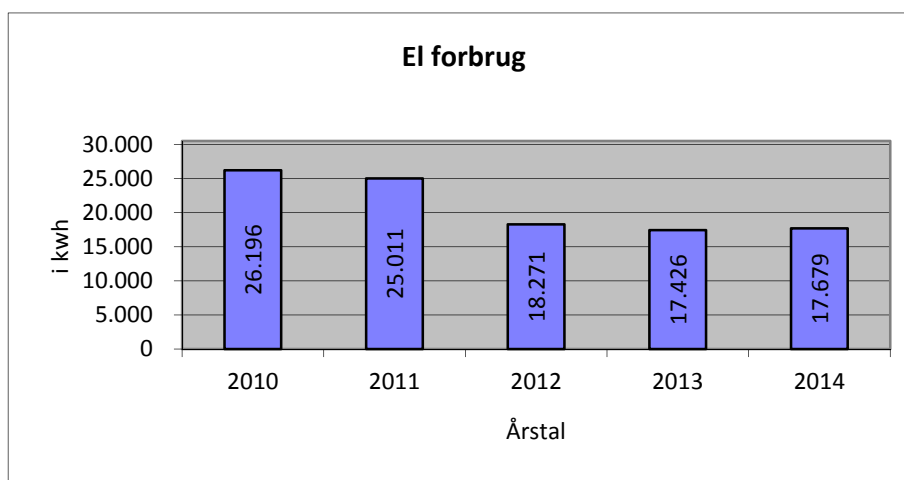
- Foreningen har nu kun et enkelt lejemål som er udlejet tilbage. Dette lejemål vil blive ved med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens sin erhvervsmæssige virksomhed og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder som er solgt siden 18. maj 1994.

### 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 vand har været lidt mindre end forventet. Vi har haft et lidt mindre vandforbrug og prisen blev lidt billigere end forventet.
- Renholdelse – besparelse lidt mindre forbrug af timer.
- Administration – der er indkøbt PC til formanden
- 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 Der har været en regulering i dette regnskabsår
- Der var afsat kr. 6.000 til ekstern rådgivning. Der er brugt kr. 12.500, da foreningen har fået udarbejdet en vurdering af foreningens ejendomme, som beskrevet i bestyrelsens beretning. Udgiften er endt med at blive lidt mindre, da der skete lidt forsinkelse med leveringen, så vi endte med at få prisen nedsat med 50 %. Beløbet vil blive reguleret i regnskabet 2015.
- 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. 5 000 kr.
- Af udgifter til vedligeholdelse er der afholdt udgifter til den løbende vedligeholdelse for i alt kr. 370.106, hvoraf kr.274.384 er dækket af tidligere henlæggelser og kr. 19.500 er dækket af forsikringsselskabet.
- Af de arbejder der er udført i året, kan f. eks. nævnes :
  - Renovering af tag og terrasser
  - Inddækning ved gavl og skorsten
  - Rensning af skakte
  - 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 lidt stigende på vand og ret stabilt på el, med undtagelse af et stort fald mellem år 2011 og 2012, hvilket skyldes ombygning af varmecentral og spare pærer.



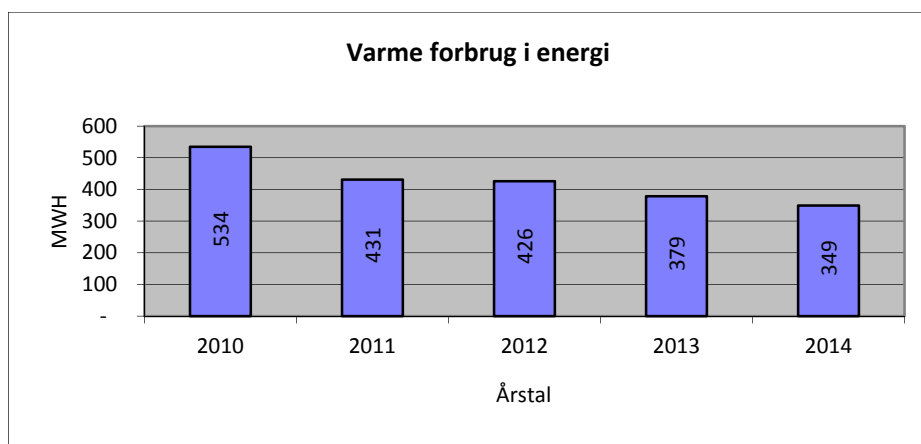
I det store hele ser foreningens regnskab tilfredsstillende ud.

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 denne indkaldelse**

## a) Specielt vedrørende varmeregnskab

Neden stående viser en graf over udviklingen i varmekonsumet de sidste 5 år. Opmærksomheden henledes på, at energiforbruget er faldet fra år 2013/14 til 2014/15. Faldet er ca. 8 %. Året har været omkring 9 % varmere end sidste år, så det ser fornuftigt ud.



| Måned     | Normalår | 2010/11 | 2011/12 | 2012/13 | 2013/14 | 2014/15 |
|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Marts     | 529      | 523     | 521     | 427     | 625     | 422     |
| April     | 349      | 381     | 236     | 363     | 381     | 264     |
| Maj       | 158      | 240     | 149     | 126     | 126     | 140     |
| Juni      | 100      | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     |
| Juli      | 100      | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     |
| August    | 100      | 100     | 100     | 100     | 100     | 100     |
| September | 126      | 120     | 100     | 121     | 140     | 100     |
| Oktober   | 303      | 335     | 298     | 322     | 207     | 182     |
| November  | 453      | 482     | 387     | 407     | 414     | 346     |
| December  | 569      | 726     | 479     | 697     | 460     | 522     |
| Januar    | 585      | 612     | 546     | 602     | 567     | 530     |
| Februar   | 534      | 572     | 582     | 571     | 457     | 514     |

|                       |              |              |              |              |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Graddage i alt</b> | <b>3.906</b> | <b>4.291</b> | <b>3.598</b> | <b>3.936</b> | <b>3.677</b> | <b>3.320</b> |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|

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 8 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Som nævnt tidligere er det sådan en valuarvurdering foreningen igen har fået udarbejdet her i 2015, og denne vurdering viser en mindre værdi end den offentlige, derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen at man fastholder den offentlige vurdering, som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi.

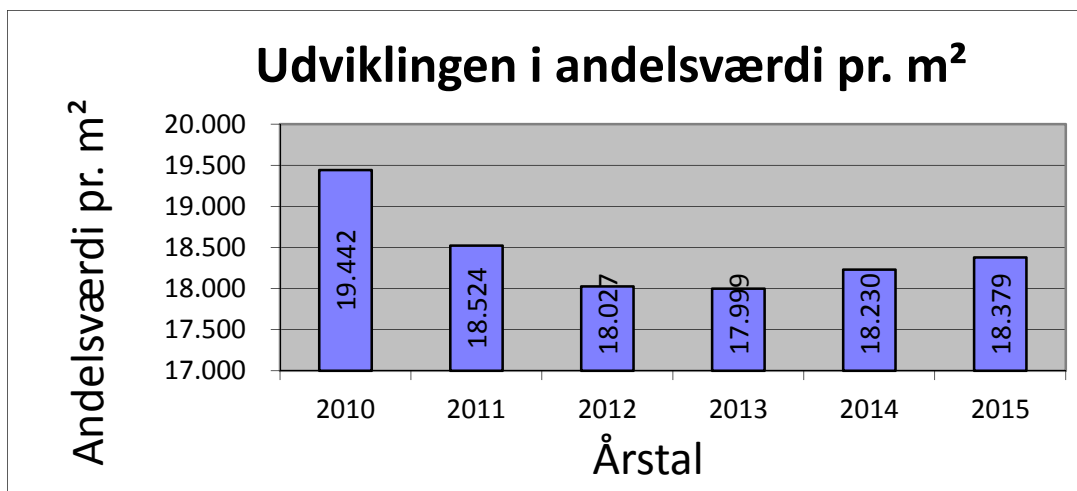
Man skal selvfølgelig huske, at fordi andelsværdien er høj, er det jo ikke en garanti for at andelen kan sælges til dette beløb. Prisen afgøres ene og alene af hvad andre vil betale.

Dette giver en andelskrone på 53,25, efter der er foretaget en værdiregulering på kr. 1.000.000, 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 53,25.

Beregning af andelsværdi, ved andelskrone **53,25** (Indskuddet x 53,25)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 53,25 = \text{kr. } 18.378,91 \text{ pr. m}^2$ , hvilket er en stigning på kr.149 pr.  $\text{m}^2$  i forhold til sidste års regnskab.





**Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 53,25.**

**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.**

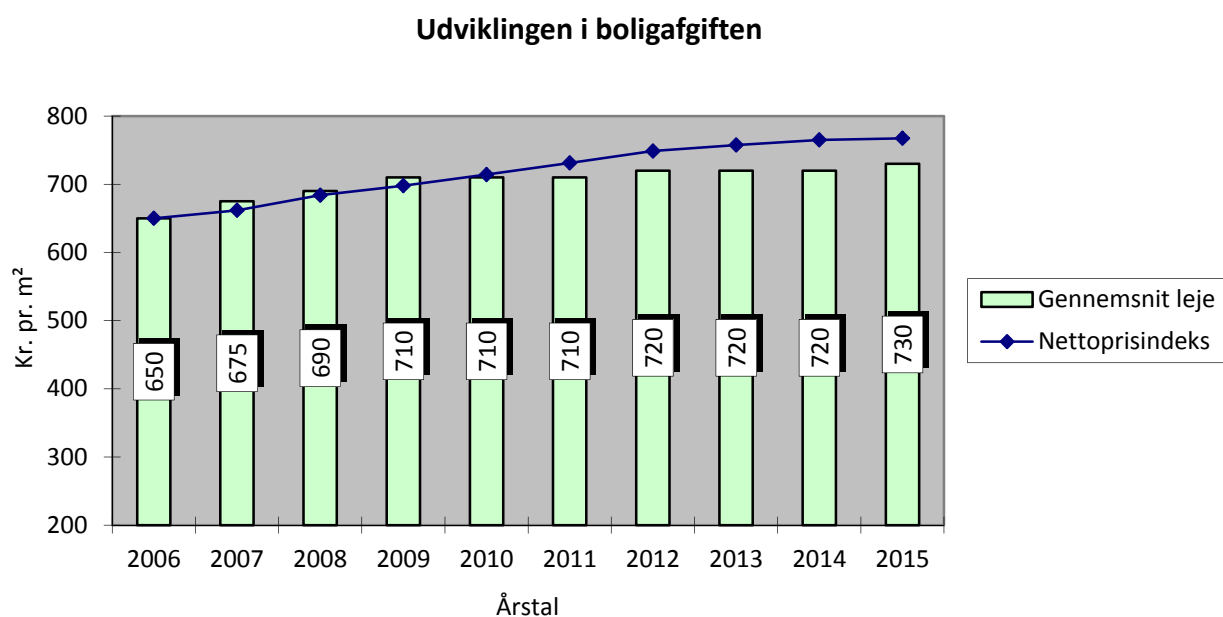
**Bestyrelsens udkast til budget med specifikationer for 2015 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.**

Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 730,- pr. m<sup>2</sup>, mod sidste år 720 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- Stigning i prioritetsydelse 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. 10.000. Stigningen ville have været større hvis Frederiksberg Kommune ikke havde nedsat grundskyldspromillen med 0,05 %. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten steget med kr. 109.000 mere. Renovationsudgiften er uændret.
- Vandprisen og det budgetterede forbrug falder en smule. Der forventes en uændret udgift til El
- Udgifterne til Gårdlaug er uændret.

Hvilke vedligeholdelsesarbejder der 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. Men det er da godt at vide, der ikke er store uforudsete udgifter der venter. Den eneste store udgift der forventes i året er renovering af vinduerne på vores erhvervslejemål

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         | Budget            | Budget           | Forskel             |
|----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|
|                                  | 2014             | 2014              | 2015             | Budget<br>2015-2014 |
| <b>Indtægter :</b>               |                  |                   |                  |                     |
| Andelshavere                     | 2.583.360        | 2.583.000         | 2.621.000        | 38.000              |
| Ikke medlemmer                   | 49.800           | 50.000            | 50.000           | 0                   |
| Andre indtægter                  | 6.591            | 3.000             | 3.000            | 0                   |
| Renteindtægter                   | 10.557           | 10.000            | 7.000            | -3.000              |
| <b>Indtægter i alt</b>           | <b>2.650.308</b> | <b>2.646.000</b>  | <b>2.681.000</b> | <b>35.000</b>       |
| <b>Udgifter</b>                  |                  |                   |                  |                     |
| Prioritetsydelse                 | 2.662.170        | 1.048.000         | 1.055.000        | 7.000               |
| - Offentlig støtte               | -1.613.946       | 0                 | 0                | 0                   |
| Ejendomsskat & renovation        | 291.462          | 293.000           | 303.000          | 10.000              |
| El & Vand                        | 144.597          | 152.000           | 135.000          | -17.000             |
| Forsikring                       | 94.525           | 95.000            | 95.000           | 0                   |
| Varmeudgifter                    | 5.000            | 5.000             | 5.000            | 0                   |
| Renholdelse, lønninger           | 136.795          | 144.000           | 141.000          | -3.000              |
| Administration                   | 108.471          | 103.000           | 104.000          | 1.000               |
| Revisor                          | 16.027           | 17.000            | 17.000           | 0                   |
| Selskabsskat                     | 4.390            | 3.000             | 3.000            | 0                   |
| Foreningsudgifter                | 40.959           | 43.000            | 42.000           | -1.000              |
| Gårdlaug                         | 108.446          | 108.000           | 108.000          | 0                   |
| Gårdlaug, regl. tidligere år     | -52.354          | -35.000           | 0                | 35.000              |
| Ekstern rådgivning               | 12.500           | 6.000             | 6.000            | 0                   |
| Arbejdsweekend, 10 kr. m²        | 14.890           | 10.000            | 12.000           | 2.000               |
| Vedligeholdelse                  | 76.222           | 75.000            | 70.000           | -5.000              |
| Planlagt vedligeholdelse         | 274.384          | 350.000           | 350.000          | 0                   |
| Dækket af henlæggelser           | -274.384         | -350.000          | -350.000         | 0                   |
| Henlæggelse                      | 579.000          | 579.000           | 585.000          | 6.000               |
| <b>Udgifter i alt</b>            | <b>2.629.153</b> | <b>2.646.000</b>  | <b>2.681.000</b> | <b>35.000</b>       |
| <b>Årets resultat - Overskud</b> | <b>21.155</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>            |
| <b>Pr. m² :</b>                  | <b>m² i alt</b>  | <b>Kr. pr. m²</b> |                  |                     |
| Erhverv                          | 48               | 1.042             | 1.042            | 0                   |
| Andelshavere                     | 3.588            | 720               | 730              | 10                  |

### b) Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 559.257, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

| <b>Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2014</b> |           |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Disponible beløb:</b>                              |           |           |
| Danske Bank                                           | 1.902.972 |           |
| Restance & forudbetalt husleje                        | 4.271     | 1.907.243 |
|                                                       |           |           |
| <b>Diverse gældsposter:</b>                           |           |           |
| Diverse kreditorer                                    | 80.156    |           |
| Mellemregning fraflytter                              | 21.484    |           |
| Varmeregnskab                                         | 65.037    |           |
| Internetregnskab                                      | 4.770     |           |
| Antenneregnskab                                       | 251       |           |
| Henlæggelser                                          | 1.109.393 |           |
| Skyldig moms                                          | 66.895    | 1.347.986 |
|                                                       |           |           |
| Likviditetsoverskud                                   |           | 559.257   |

### c) Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

| Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>             |                       |                     | 345,14               |               |             |
|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------|-------------|
| Andelskrone, forslag til generalforsamlingen |                       |                     | 53,25                |               |             |
| Andelskrone pr. m <sup>2</sup>               |                       |                     | 18.378,71            |               |             |
| Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>     |                       |                     | 720,00               |               |             |
| Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>   |                       |                     | 730,00               |               |             |
| Lejemål                                      | Nuværende boligafgift | Forslag boligafgift | Stigning boligafgift | Andelsindskud | Andelsværdi |
| Godthåbsvej 11 A, 1. tv.                     | 2.940                 | 2.981               | 41                   | 14.841        | 790.284     |
| Godthåbsvej 11 A, 1 th.                      | 2.760                 | 2.798               | 38                   | 13.806        | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 A, 2. tv.                     | 2.940                 | 2.981               | 41                   | 14.841        | 790.284     |
| Godthåbsvej 11 A, 2. th.                     | 2.760                 | 2.798               | 38                   | 13.806        | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 A, 3. tv.                     | 2.940                 | 2.981               | 41                   | 14.841        | 790.284     |
| Godthåbsvej 11 A, 3. th                      | 2.760                 | 2.798               | 38                   | 13.806        | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 B, 1. tv                      | 2.760                 | 2.798               | 38                   | 13.806        | 735.148     |

| Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>             |                          |                        | 345,14                  |                    |             |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|-------------|
| Andelskrone, forslag til generalforsamlingen |                          |                        | 53,25                   |                    |             |
| Andelskrone pr. m <sup>2</sup>               |                          |                        | 18.378,71               |                    |             |
| Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>     |                          |                        | 720,00                  |                    |             |
| Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>   |                          |                        | 730,00                  |                    |             |
| Lejemål                                      | Nuværende<br>boligafgift | Forslag<br>boligafgift | Stigning<br>boligafgift | Andels-<br>indskud | Andelsværdi |
| Godthåbsvej 11 B, 1. th.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 B, 2. tv.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 B, 2. th.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 B, 3. tv.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 B, 3. th.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 C, 1. tv.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 C, 1. th.                     | 2.880                    | 2.920                  | 40                      | 14.496             | 771.906     |
| Godthåbsvej 11 C, 2. tv.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 C, 2. th.                     | 2.880                    | 2.920                  | 40                      | 14.496             | 771.906     |
| Godthåbsvej 11 C, 3. tv.                     | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 C, 3. th.                     | 2.880                    | 2.920                  | 40                      | 14.496             | 771.906     |
| Godthåbsvej 11 B, 4.                         | 6.900                    | 6.996                  | 96                      | 39.691             | 2.113.551   |
| Godthåbsvej 11 C, 4. sal                     | 3.480                    | 3.528                  | 48                      | 20.018             | 1.065.965   |
| Godthåbsvej 11 A, st. tv.                    | 2.460                    | 2.494                  | 34                      | 12.080             | 643.255     |
| Godthåbsvej 11 B, kld.                       | 13.680                   | 13.870                 | 190                     | 76.621             | 4.080.073   |
| Godthåbsvej 11 B, st. th.                    | 8.940                    | 9.064                  | 124                     | 49.355             | 2.628.155   |
| Godthåbsvej 11 C, st. tv.                    | 2.760                    | 2.798                  | 38                      | 13.806             | 735.148     |
| Godthåbsvej 11 C, st. th.                    | 2.880                    | 2.920                  | 40                      | 14.496             | 771.906     |
| Godthåbsvej 13 A, 1. sal                     | 4.920                    | 4.988                  | 68                      | 28.301             | 1.507.054   |
| Godthåbsvej 13 A, 2. sal                     | 4.920                    | 4.988                  | 68                      | 28.301             | 1.507.054   |
| Godthåbsvej 13 A, 3. sal                     | 4.920                    | 4.988                  | 68                      | 28.301             | 1.507.054   |
| Godthåbsvej 13 A, 4. sal                     | 3.660                    | 3.711                  | 51                      | 21.054             | 1.121.101   |
| Godthåbsvej 13 B, stuen                      | 7.680                    | 7.787                  | 107                     | 44.178             | 2.352.474   |
| Godthåbsvej 13 B, 1. sal                     | 5.280                    | 5.353                  | 73                      | 30.372             | 1.617.326   |
| Godthåbsvej 13 B, 2. sal                     | 5.280                    | 5.353                  | 73                      | 30.372             | 1.617.326   |
| Godthåbsvej 13 B, 3. sal                     | 5.280                    | 5.353                  | 73                      | 30.372             | 1.617.326   |
| Godthåbsvej 13 B, 4. sal                     | 4.320                    | 4.380                  | 60                      | 24.850             | 1.323.267   |
| Godthåbsvej 13 C, stuen                      | 5.340                    | 5.414                  | 74                      | 28.647             | 1.525.433   |
| Godthåbsvej 13 C, 1. sal                     | 5.340                    | 5.414                  | 74                      | 28.647             | 1.525.433   |
| Godthåbsvej 13 C, 2. sal                     | 5.340                    | 5.414                  | 74                      | 28.647             | 1.525.433   |
| Godthåbsvej 13 C, 3. sal                     | 5.340                    | 5.414                  | 74                      | 28.647             | 1.525.433   |
| Godthåbsvej 13 C, 4. sal                     | 4.380                    | 4.441                  | 61                      | 25.195             | 1.341.645   |
| Sindshvilevej 10, st. tv.                    | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569   |

| Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>             |                          |                        | 345,14                  |                    |                   |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Andelskrone, forslag til generalforsamlingen |                          |                        | 53,25                   |                    |                   |
| Andelskrone pr. m <sup>2</sup>               |                          |                        | 18.378,71               |                    |                   |
| Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>     |                          |                        | 720,00                  |                    |                   |
| Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>   |                          |                        | 730,00                  |                    |                   |
| Lejemål                                      | Nuværende<br>boligafgift | Forslag<br>boligafgift | Stigning<br>boligafgift | Andels-<br>indskud | Andelsværdi       |
| Sindshvilevej 10, st. th.                    | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 1. tv.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 1. th.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 2. tv.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 2. th.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 3. tv.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 3. th.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 4. tv.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Sindshvilevej 10, 4. th.                     | 5.160                    | 5.232                  | 72                      | 29.682             | 1.580.569         |
| Godth. 13 A, st. tv. - Lejer                 | 4.150                    | 4.150                  | -                       | -                  | -                 |
| <b>I alt</b>                                 | <b>219.430</b>           | <b>222.420</b>         | <b>2.990</b>            | <b>1.182.450</b>   | <b>62.965.448</b> |

Det indstilles til generalforsamlingen, at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 730 om året pr. m<sup>2</sup>.

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet, og der var enkelte kommentarer/spørgsmål til budgettet. Bestyrelsen spurgte desuden de fremmødte, om de foretrak en mindre stigning i huslejen årligt eller en lidt større ca. hver 3. år (a la stigningen i år). En andelshaver ville foretrække det første, andre det andet. Konklusionen blev, at det – så længe stigningerne er på det overskuelige niveau, de har været de seneste år – er mindre væsentligt, hvordan bestyrelsen vælger at fordele stigningerne.

Derefter satte dirigenten budgettet til afstemning.

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

### 5) Forslag

#### a) Forslag til ændring af vedtægterne

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes nedenstående paragraffer omhandlende salg og underskriftsforhold.

Forslagene stilles for at gøre tingene lidt mere smidige.

### § 15: FREMGANGSMÅDE

#### 15.4

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Bestyrelsen kan til dækning af udgifter i forbindelse med udbedring af skjulte fejl og mangler tilbageholde op til 10 % af overdragelsessummen i 3 måneder.

#### Ændres til

#### 15.4

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Bestyrelsen kan til dækning af udgifter i forbindelse med udbedring af skjulte fejl og mangler tilbageholde op til **3 %** af overdragelsessummen i **1 måned**.

### § 25: DIRIGENT MV

#### 25.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

#### 25.2

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

#### Ændres til

#### 25.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Protokollatet underskrives af dirigenten og formanden.

### § 27: BESTYRELSESMEDLEMMER

#### 27 . 5 - Indsættes

**Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand.**

### **27.6 Ændres fra 27.5 til 27.6**

Hvis formanden vælger at træde tilbage eller fraflytter foreningen midt i en valgperiode kan bestyrelsen konstituere sig selv indtil næst kommende ordinære generalforsamling. En evt. fratrådt formand kan forsætte i den samme funktion, som den nykonstituerede formand bestred.

## **§ 28: MØDER**

### **28.2**

Bestyrelsen skriver protokollat for hvert bestyrelsesmøde. Protokollater underskrives af hele bestyrelsen.

### **Ændres til**

#### **28.2**

Bestyrelsen skriver protokollat for hvert bestyrelsesmøde. Protokollaterne underskrives på næste bestyrelsesmøde af de tilstedeværende medlemmer.

## **§ 29: TEGNINGSRET**

### **29.1**

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

### **Ændres til**

#### **29.1**

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere og vedtage ovennævnte ændring af foreningens vedtægter.**

**Dirigenten gennemgik kort ændringerne. Derefter gik forslaget til afstemning og blev vedtaget med følgende stemmer :**

**22 for**

**0 imod**

**0 blanke stemmer**

**På grund af manglende fremmøde er forslaget imidlertid ikke endeligt vedtaget (se forklaring forrest i referatet). Men ved afholdelse af en senere ekstraordinær generalforsamling, vil forslaget være gældende, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.**



### b) Forslag til ændring af foreningens husorden

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af foreningens husorden.  
Forslagene stilles som en hel almindelig opdatering af sprog mm.

#### A:

Andelsbeviset skal opbevares omhyggeligt, således at du kan aflevere det, når du engang flytter.

Affald skal altid anbringes i en affaldscontainer. Der er containere **til hhv. almindeligt husholdningsaffald, aviser og pap.** **ændres til** i henhold til Frederiksbergs Kommunes anvisninger.

**Arbejdsweekend vil der blive forsøgt afholdt en gang om året. Evt. i forbindelse med et festligt arrangement.** **ændres til** Arbejdsweekend afholdes 2 gange om året – forår og sensommer.

#### B:

Baggården er fælles for hele karre`en. Driften af gården varetages af Gårdlauget. Se Gårdlaugets vedtægter for mere information.

Bagdørene skal altid være låste, fordi der gennem tiderne har været en del indbrud.

Bad; se i vedligeholdelsesstandard for boliglejemål og i brugsvejledningen hvordan du bedst bruger dit badeværelse.

Barnevogne kan stilles i specielt skur hertil i gård anlæget.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af en formand, fire "menige" medlemmer og to suppleanter.

Bestyrelsesmøder holdes ca. en gang om måneden. Hvis du har forslag eller andet til bestyrelsesmødet, så kan **du lægge besked i foreningens brevkasse.** **ændres til** sende en e mail.

**Bagtrapper rengøres en gang om måneden.** **Udgår**

Der må IKKE henstilles genstande på bagtrapperne, og da slet ikke affald. Bær det nu ned til affaldscontaineren.

**Beboerbladet hedder Lille Frække Frederik. Hvis du har stof eller lyst til at hjælpe med at udgive LFF, så henvend dig til formanden. LFF udkommer efter behov og lyst!** **Udgår**

Brænde til din brændeovn, hvis du har en sådan, må gerne opbevares i dit kælderrum. Dog skal det være tørt og må IKKE ligge op ad murværk eller andre bygningsdele, hvor der kan opstå SVAMP. Bestyrelsen vil skride hårdt ind overfor evt. syndere. Er du i tvivl så kontakt viceværten.

### C:

Cykler skal parkeres i cykelstativer eller i cykelskure.

### E:

El; hvordan du skal passe dine elektriske installationer er beskrevet i vedligeholdelsesstandarden.

### F:

Fester: Hvis du privat vil holde fest, så tænk på de andre i ejendommen. Giv evt. naboer m.fl. besked inden du holder fest, så de kan nå at flygte!

Fremleje: Se vedtægter for AB Frederik. Husk at du skal have tilladelse af bestyrelsen, inden du fremlejer din lejlighed.

Fælles-eje: Foreningen har købt enkelte ting som kan benyttes af alle: stiger, højtryksspuler og lidt værktøj. Hvis du vil låne det, kan du henvende dig til viceværten.

### G:

Glasudestuerne på Godthåbsvej 11 A-C og 13 C er etableret som et passiv solvarmeanlæg. Glasudestuerne er derfor af enkeltlagsglas, således at solvarmen kan opvarme murene. Varmen vil fra murene trænge ind i boligen og give et tilskud til opvarmningen af boligen. Det er derfor ikke hensigten med glasudestuerne, at de skal benyttes som opholdsrum hele året rundt, men kun i den varmere halvdel af året. Hvordan du passer din udestue kan du se i vedligeholdelsesstandarden.

### H:

Husdyr: Det er tilladt at holde mindre husdyr - dog ikke hunde.

**Hovedtrappen vaskes hver 14 dag. Udgår** Husk at der ikke må henstilles diverse genstande på trapperne. Det skal være til at komme omkring, også ved postkasserne.

### K:

Kælderrum er mærket med opgangsnummer og etage, så du let kan finde dit rum. Ved fraflytning skal Du/I selv sørge for at rydde kælderrummet. Evt. forglemmelse honoreres med et fradrag i salgssummen til dækning af omkostninger i forbindelse med tømning. Du/I vil selvfølgelig først blive gjort opmærksom på den lille forglemmelse.

**Køkken:** se i vedligeholdelsesstandarden og i brugsvejledningen hvordan du bedst bruger dit køkken.

**L:**

Loftrum findes der ikke i foreningen. Alle vores lofter er blevet udnyttet til beboelse.  
Lyde – der må ikke laves bore / banke lyder eller bruges vaskemaskine i tiden 22 00 til 7 00.

**M:**

Musik: vis hensyn.

**N:**

Naboer er mest medgørlige, når de bliver behandlet godt.

**Nøgler:** se i vedligeholdelsesstandarden hvor mange nøgler du bør have.

**O:**

Ombygninger og større vedligeholdelses-opgaver besluttet på generalforsamlingerne.

Ombygninger i din egen lejlighed skal du i mange tilfælde have byggetilladelse til. En sådan får du hos kommunen. Desuden vil det være en god ide, at spørge viceværten eller bestyrelsen til råds, så du er sikker på, at det du bygger, kan sælges videre til en ny andelshaver.

**P:**

Post til bestyrelsen kan lægges i foreningens postkasse.

Portene til gården skal være aflåst døgnet rundt.

Papcontaineren er kun til pap og INTET ANDET. Er primært opstillet, således at vores erhverv kan komme af med Deres pap, men du må selvfølgelig også benytte den. **Udgår**

**S:**

Salg af andel: Når du ønsker at flytte, skal du udfylde et skema, som du finder på foreningens hjemmeside [www.abfrederik.dk](http://www.abfrederik.dk) I vedtægterne kan du læse om den øvrige fremgangsmåde.

Snerydning foretages af viceværten.

**T:**

Trapper: husk at holde trapperne fri.

**V:**

Vedtægterne er foreningens "færdselsregler" for, hvordan vi på det mere formelle plan skal omgå hinanden vedr. bl.a.. køb/salg, fremleje, valg til bestyrelsen, foreningens formål, generalforsamling osv.

Viceværten har til opgave at holde orden og hjælpe os andre, når vi har praktiske problemer.

Vedligeholdelse af din lejlighed påhviler primært dig selv. Men nogle ting tager foreningen sig dog af, se vedligeholdelsesstandarden for mere information.

Vedligeholdelse af fælles arealer og bygningsdele (udvendige) påhviler foreningen.

Vand er der som bekendt ikke uanede mængder af og det er heller ikke gratis, så spar på det. Hvis dit toilet løber eller vandhanerne drypper, så kontakt viceværten hurtigst muligt. Disse ting skal hun/han ordne.

Varmtvandsforbruget betales over varmeregnskabet, så for din egen skyld spar på det.

Varme betales a conto hver måned og regnskabet gøres op hvert år i forbindelse med varmeregnskabsåret, som pt. t. er fra 1.marts til 28. februar.

Ventilationen i badeværelserne er koblet på en fælles udsugning placeret på 4 sal.

Udsugningsrosetten er indstillet til en passende udluftning, således at der ikke kommer fugtskader i badeværelserne. Ventilationer har to styrker. Morgen og aften kører den på den kraftige. Er der problemer så kontakt viceværten.

Vinduer må du selv få repareret, hvis uheldet er ude, og du smadrer et. Foreningen har ingen glasforsikring.

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte og vedtage den foreslåede ændring af foreningens husorden.**

**Dirigenten gennemgik kort ændringerne. Derefter gik forslaget til afstemning og blev vedtaget med følgende stemmer :**

**22 for**

**0 imod**

**0 blanke stemmer**

### 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 :**

| <b>Navn</b>                            | <b>Valgt til</b> |
|----------------------------------------|------------------|
| Formand Vivi Vestergaard               | 2016             |
| Ole Krogh Bertelsen                    | 2015             |
| Jacob Bro                              | 2015             |
| Klaus Fynsk                            | 2016             |
| Anna Malgaard                          | 2016             |
| Camilla Stæhr Christiansen - Suppleant | 2015             |
| Ditte Wichmann - suppleant             | 2015             |

#### a) Valg af Formand

Formand Vivi Vestergaard er valgt til 2016 – 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:

|                            |   |                    |
|----------------------------|---|--------------------|
| Camilla Stæhr Christiansen | - | Villig til genvalg |
| Ditte Wichmann             | - | Villig til genvalg |

Der skal vælges 2 suppleanter

**Begge blev valgt med applaus**

### d) Herefter ser bestyrelsen således ud

| Navn                       | Valgt til |
|----------------------------|-----------|
| Formand Vivi Vestergaard   | 2016      |
| Ole Krogh Bertelsen        | 2017      |
| Jacob Bro                  | 2017      |
| Klaus Fynsk                | 2016      |
| Anna Malgaard              | 2016      |
| Camilla Stæhr Christiansen | 2016      |
| Ditte Wichmann             | 2016      |

### 8) Eventuelt.

Andelshaver påpegede, at *rod i stigende grad præger gården*. Legetøj og cykler efterlades/smides overalt. Ikke bare ser det grimt ud. Det er lejlighedsvis også farligt, fordi man risikerer at falde over cykler, når det er mørkt. God og længere diskussion af, hvad der kan gøres, så gården ikke ligner en børneinstitution, og hvem der har ansvaret:

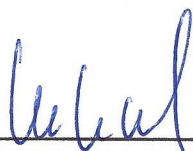
- Skal vi indføre et skema, så opgangene i AB Frederik på skift har ansvaret for at rydde op? (AB Frederik er foreningen med flest børn)
- Er det forældrenes ansvar solo?
- Er det en umulig opgave, for selv om forældre rydder op kl. 18 efter deres børn og andres, så roder andre børn kl. 19?
- I andre foreninger går viceværten rundt og rydder op om aftenen. Er det en løsning, vi kan indføre? (nok ikke, da Lars også har andet arbejde)
- Gårdmanden har sat opslag op i alle opgange om oprydningen. Vil det hjælpe yderligere at sende email ud til alle andelshavere og appellere til at vise ansvar?
- Skal vi prøve at motivere børnene til at lære at rydde op efter sig selv – f.eks. ved at invitere til arrangement på plænen med sodavand og måske løfte om en præmie, hvis de bliver bedre til at rydde op? De kan godt finde ud af at rydde op i deres institution.
- Eller handler det snarere om, at alle forældre tager en snak med deres børn om oprydning i gården?
- Eller måske at vi alle uanset børn eller ej påtager os et medansvar og fjerner en cykel eller noget legetøj, når vi alligevel skal ned med affald eller hente vores cykel?

De fremmødte nåede ikke frem til noget permanent løsningsforslag, men alle opfordres til at komme med input. Hvordan løser andre foreninger f.eks. problematikken? Bestyrelsen tager emnet op efterfølgende.

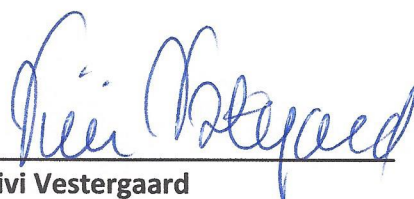
**Spørgsmål fra andelshaver:** Hvorfor må der ikke stilles cykler i smøgen ved GHV 13 B og C? Bør skiltet fjernes? Bestyrelsen tjekker med viceværten.

Da forsamlingen ikke havde noget yderligere til eventuelt, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet, klokken var ca. 21 : 05.

Frederiksberg, den 20. april 2015



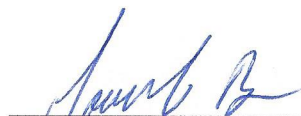
Mikael Christensen  
Dirigent & Referent



Vivi Vestergaard  
Formand



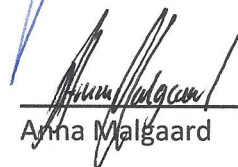
Ole Krogh Bertelsen



Jacob Bro



Klaus Fynsk



Anna Malgaard

Bilag      Årsrapport med revisionsprotokollat  
Bilag      Udkast til budget med specifikationer



# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**Andelsboligforeningen  
Frederik  
Godthåbsvej 11 A - 13 C og Sindshvilevej 10**

**(CVR nr. 75 78 81 18)**

**Årsrapport for 2014  
(30. regnskabsår)**

**Administrator:**

Mikael Christensen  
Howitzvej 45, 3. th.  
2000 Frederiksberg

---

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

Nordea 2905 255137893  
CVR-nr. 30 52 09 63  
Mail [per@rorev.dk](mailto:per@rorev.dk)  
Tlf. +45 61663285

## Indholdsfortegnelse

---

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

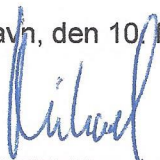
## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2014 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2015



Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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.

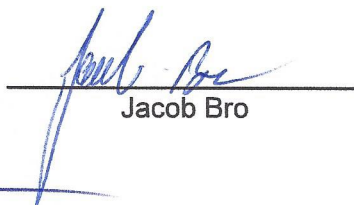
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2015



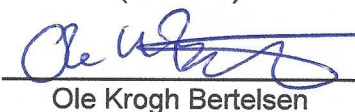
Vivi Vestergård  
(formand)



Jacob Bro



Klaus Fynsk



Ole Krogh Bertelsen



Anna Malgaard

## 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 2014, 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 ret-visende 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 internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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**

---

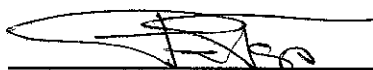
### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Roskilde, den 10. februar 2015

Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2014 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 forpligtelser i balancen.

#### **Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:**

Der er udarbejdet tilstandsrapport i juni 2013 af Topdahl.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

| Note | 2014<br>Budget<br>(ej revideret) |                                    | 2014<br>Regnskab | 2013<br>Regnskab |
|------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|      |                                  | <b>INDTÆGTER:</b>                  |                  |                  |
|      | 2.583.000                        | Boligafgift                        | 2.583.360        | 2.583.360        |
|      | 50.000                           | Erhvervsleje                       | 49.800           | 49.080           |
|      | 3.000                            | Diverse indtægter                  | 6.591            | 13.000           |
|      | 10.000                           | Renteindtægter                     | 10.558           | 12.260           |
|      | <u>2.646.000</u>                 | <b>Indtægter i alt</b>             | <u>2.650.309</u> | <u>2.657.700</u> |
|      |                                  | <b>UDGIFTER:</b>                   |                  |                  |
|      | 1.306.000                        | Prioritetsrenter                   | 1.305.790        | 1.338.757        |
|      | -869.000                         | Heraf offentlig støtte             | -869.030         | -904.093         |
|      | 293.000                          | Grundskyld og dagrenovation        | 291.462          | 279.249          |
|      | 152.000                          | El- og vandforbrug                 | 144.597          | 149.662          |
|      | 95.000                           | Forsikringer                       | 94.525           | 91.938           |
|      | 71.000                           | Vicevært                           | 68.101           | 66.640           |
|      | 73.000                           | Trappevask og vinduespolering      | 68.694           | 69.518           |
|      | 73.000                           | Gårdlauget "Hvil Godt"             | 56.092           | 122.998          |
| 1    | 75.000                           | Reparation og vedligeholdelse      | 65.114           | 69.412           |
|      | 579.000                          | Henlæggelse til senere vedligehold | 579.000          | 573.000          |
|      | 10.000                           | Arbejdsweekends, netto             | 25.998           | 14.450           |
|      | 85.000                           | Administrationshonorar             | 86.000           | 85.000           |
|      | 6.000                            | Administrationsudstyr              | 4.902            | 4.737            |
|      | 17.000                           | Revision og regnskabsudarbejdelse  | 16.027           | 16.027           |
| 2    | 11.000                           | Andre honorarer                    | 17.500           | 5.000            |
|      | 9.000                            | Kontorhold, porto og gebyrer       | 7.011            | 7.535            |
|      | 3.000                            | Telefon, internet                  | 3.000            | 2.800            |
|      | 15.000                           | Møde- og foreningsomkostninger     | 18.637           | 13.915           |
|      | 9.000                            | ABF kontingent                     | 8.084            | 7.998            |
|      | 6.000                            | Blomster og gaver                  | 5.649            | 7.491            |
|      | 13.000                           | Gårdfest                           | 16.147           | 12.458           |
|      | 3.000                            | Selskabsskat                       | 4.390            | 3.284            |
|      | <u>2.035.000</u>                 | <b>Udgifter i alt</b>              | <u>2.017.690</u> | <u>2.037.776</u> |
|      | <u>611.000</u>                   | <b>Driftsresultat</b>              | <u>632.619</u>   | <u>619.924</u>   |
|      |                                  | <b>Resultatdisponering</b>         |                  |                  |
|      | 1.356.000                        | Afdrag på prioritetsgæld           | 1.356.379        | 1.349.871        |
|      | -745.000                         | Heraf offentlig støtte             | -744.915         | -741.341         |
|      | 0                                | Overført resultat                  | 21.155           | 11.394           |
|      | <u>611.000</u>                   | <b>Disponeret i alt</b>            | <u>632.619</u>   | <u>619.924</u>   |

## Balance pr. 31. december

| <u>Note</u>                                            | <b>Aktiver</b>    |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | 2014<br>kr.       | 2013<br>kr.       |
|                                                        |                   |                   |
| <i>Ejendommens værdikonto:</i>                         |                   |                   |
| Saldo 1. januar                                        | 83.000.000        | 83.000.000        |
| - nedskrivning til kontant ejendomsværdi               | 0                 | 0                 |
| <b>Ejendommens værdi</b>                               | <b>83.000.000</b> | <b>83.000.000</b> |
| (Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2012, kr. 83.000.000) |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                             | <b>83.000.000</b> | <b>83.000.000</b> |
|                                                        |                   |                   |
| Tilgodehavende boligafgift                             | 4.271             | 1.239             |
| <b>Tilgodehavender</b>                                 | <b>4.271</b>      | <b>1.239</b>      |
|                                                        |                   |                   |
| Danske Bank, erhvervsgiro                              | 180.535           | 63.910            |
| Danske Bank, erhvervskonto                             | 705.707           | 1.296.587         |
| Danske Bank, aftalekonto                               | 1.016.730         | 1.007.365         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                            | <b>1.902.972</b>  | <b>2.367.862</b>  |
|                                                        |                   |                   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                         | <b>1.907.243</b>  | <b>2.369.101</b>  |
|                                                        |                   |                   |
| <b>Aktiver i alt</b>                                   | <b>84.907.243</b> | <b>85.369.101</b> |



## Balance pr. 31. december

|             |                                        | <b>Passiver</b>     |                     |
|-------------|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <u>Note</u> |                                        | <u>2014<br/>kr.</u> | <u>2013<br/>kr.</u> |
| 3           | <b>Egenkapital før hensættelser</b>    | 62.959.070          | 62.450.203          |
|             | Hensat til værdiregulering             | 1.000.000           | 1.500.000           |
| 4           | Hensættelser i øvrigt                  | 1.109.393           | 804.778             |
|             | <b>Hensættelser i alt</b>              | 2.109.393           | 2.304.778           |
|             | <b>Egenkapital incl . hensættelser</b> | 65.068.463          | 64.754.981          |
| 5           | <b>Prioritetsgæld</b>                  | 19.586.087          | 19.573.799          |
|             | <i>Antenneregnskab:</i>                |                     |                     |
|             | Saldo 1. januar                        | 161                 |                     |
|             | Indgået a' contobidrag                 | 78.948              |                     |
|             | -Afholdte udgifter                     | -78.536             |                     |
|             | Igangværende handler                   | 21.484              | 685.000             |
|             | Deposita                               | 14.100              | 14.100              |
|             | <i>Varmeregnskab 2013/2014:</i>        |                     |                     |
|             | Indgået a'conto bidrag                 | 251.040             |                     |
|             | - afholdte udgifter                    | -186.003            |                     |
|             | <i>Internetregnskab:</i>               |                     |                     |
|             | Saldo 1. januar                        | 92.637              |                     |
|             | Indgået a'conto bidrag                 | 10.320              |                     |
|             | Tilslutningsafgift                     | 1.000               |                     |
|             | - afholdte udgifter                    | -5.081              |                     |
|             | -udgifter NIA net m.m.                 | -94.106             |                     |
|             | Skyldig moms                           | 66.895              | 60.264              |
|             | Skyldige omkostninger                  | 80.156              | 105.562             |
|             | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        | 19.838.780          | 20.614.120          |
|             | <b>Passiver i alt</b>                  | 84.907.243          | 85.369.101          |
| 6           | Sikkerhedsstillelse og panthæftelse    |                     |                     |
| 7           | Forsikringsforhold                     |                     |                     |
| 8           | Beregning af andelsværdi               |                     |                     |
| 9           | Eventualforpligtelser                  |                     |                     |
| 10          | Nøgletal                               |                     |                     |

## Noter

|                                                            | 2014<br>kr. |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>             |             |
| Murer                                                      | 9.673       |
| Småanskaffelser og materialer, indkøbt til arbejdsdag m.v. | 3.395       |
| Tømrer, rep. af dør                                        | 3.912       |
| VVS                                                        | 26.012      |
| Maler                                                      | 8.923       |
| Glarmester                                                 | 3.485       |
| Elektriker, rep. af trappelys m.m.                         | 9.714       |
| Reparation efter storm                                     | 19.500      |
| - forsikringserstatning                                    | -19.500     |
|                                                            | 0           |
|                                                            | 65.114      |
| <br><b>Note 2 - Andre honorarer:</b>                       |             |
| Administrator, varmelaug                                   | 5.000       |
| Valuar                                                     | 12.500      |
|                                                            | 17.500      |
| <br><b>Note 3 - Egenkapital:</b>                           |             |
| Andelskapital:                                             |             |
| Saldo 1. januar                                            | 1.182.409   |
|                                                            | 1.182.409   |
| <br>Opskrivningsfond, ejendom:                             |             |
| Saldo 1. januar                                            | 59.908.549  |
|                                                            | 59.908.549  |
| <br>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:                   |             |
| Saldo 1. januar                                            | -6.005.505  |
| Årets kursregulering                                       | -529.696    |
|                                                            | -6.535.201  |
| <br>Almindelig reservefond:                                |             |
| Saldo 1. januar                                            | 7.082.690   |
| Årets afdrag, netto                                        | 611.464     |
| - indeksregulering                                         | -94.056     |
|                                                            | 7.600.098   |

## Noter

|                                        | 2014<br>kr.              |
|----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Note 3 - Egenkapital (fortsat):</b> |                          |
| Tab- og vindingskonto:                 |                          |
| Saldo 1. januar                        | 282.060                  |
| Årets resultat                         | 21.155                   |
| Tilbageført del af hensættelser        | 500.000                  |
|                                        | <u>803.215</u>           |
| <b>Egenkapital før hensættelser</b>    | <u><u>62.959.070</u></u> |

### Note 4 - Hensættelser

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Saldo 1. januar              | 804.778                 |
| Hensat i regnskabsåret       | 579.000                 |
|                              | <u>1.383.778</u>        |
| - forbrugt i regnskabsåret:  |                         |
| Reparation, gulve og trapper | 12.375                  |
| Svejsning af vandbeholder    | 3.597                   |
| Maler                        | 1.544                   |
| Zinkdækning gavl & skorsten  | 63.506                  |
| Diverse                      | 13.327                  |
| Renovering af tagterrasser   | 180.036                 |
|                              | <u>274.385</u>          |
| <b>Hensættelser i alt</b>    | <u><u>1.109.393</u></u> |

### Note 5 - Prioritetsgæld:

| Papirnavn        | Renter         | Afdrag         | Indeks-<br>regulering | Restgæld<br>pr. 31/12-14 | Kursværdi<br>pr. 31/12 -14 |
|------------------|----------------|----------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|
| NYK, 2042 - 2,5% | 390.199        | 375.593        | 57.851                | 8.027.699                | 12.226.428                 |
| Offentlig støtte | -390.199       | -375.593       | -57.851               | -8.027.699               | -12.226.428                |
| NYK, 2042 - 2,5% | 550.182        | 530.271        | 81.675                | 11.333.690               | 17.250.222                 |
| Offentlig støtte | -171.416       | 0              | 0                     | 0                        | 0                          |
| NYK, 2043 - 2,5% | 288.038        | 351.896        | 53.668                | 7.443.441                | 10.147.492                 |
| Offentlig støtte | -288.038       | -351.896       | -53.668               | -7.443.441               | -10.147.492                |
| NYK, 2043 - 2,5% | 66.127         | 81.193         | 12.381                | 1.717.196                | 2.335.865                  |
| Offentlig støtte | -8.133         | 0              | 0                     | 0                        | 0                          |
| NYK, 2043 - 2,5% | 11.244         | 17.426         | 2.777                 | 386.044                  | 484.456                    |
| Offentlig støtte | -11.244        | -17.426        | -2.777                | -386.044                 | -484.456                   |
|                  | <u>436.760</u> | <u>611.464</u> | <u>94.056</u>         | <u>13.050.886</u>        | <u>19.586.087</u>          |

## Noter

---

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

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 |                                | <u>62.959.070</u>       |
| Andelskapital                                |                                | <u><u>1.182.409</u></u> |
| <br>Areal                                    |                                | <br><u><u>3.588</u></u> |
| Andelskronens værdi                          | <u>62.959.070</u><br>1.182.409 | <u><u>53,25</u></u>     |

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013 opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 52,82.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2014, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 53,25.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2014, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 53,25.

## Noter

---

### **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 opgjort i henhold til bekendtgørelse 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (ej revideret)**

|    |                                      | 31.12.14 |                |
|----|--------------------------------------|----------|----------------|
|    |                                      | Antal    | BBR Areal      |
|    |                                      |          | m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                        | 48       | 3.588          |
| B2 | Erhvervsandele                       | 0        | 0              |
| B3 | Boliglejemål                         | 0        | 0              |
| B4 | Erhvervslejemål                      | 1        | 48             |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garage m.v.) | 0        | 0              |
| B6 | <b>I alt</b>                         | 49       | 3.636          |

|    |                                                                | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
|    | <b>Sæt kryds</b>                                               |                        |                                |                         |       |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |                        |                                | x                       |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |                        |                                | x                       |       |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her                     | Ikke relevant          |                                |                         |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1984 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1883 |

|    | <b>Sæt kryds</b>                                                              | Ja | Nej |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?       |    | x   |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. |    |     |

|    | <b>Sæt kryds</b>                                         | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                    |                 | x                   |

|    | <b>Forklaring på udregning</b>                       | Anvendt værdi pr. 31.12.14<br>kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 83.000.000                        | 22.827                                                                                           |

|    | Forklaring på udregning                | Anvendt værdi pr.<br>31.12.14<br><br>kr. | Andre reserver (F3)<br>divideret med m <sup>2</sup><br>ultimo året i alt<br>(B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte<br>reserver | 2.109.393                                | 580                                                                                                        |

|    | Forklaring på udregning                  | Andre reserver (F3) divideret med ejendoms-<br>værdi (F2) ganget med 100<br>% |
|----|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| F4 | Reserver i procent af ejendoms-<br>værdi | 3                                                                             |

|    | Sæt kryds                                                                                                                                                            |  | Ja | Nej |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbage-<br>betales ved foreningens opløsning?                                                                  |  | x  |     |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jv. lov<br>om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.<br>(lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |  |    | x   |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt)<br>på foreningens ejendom?                                                                                    |  |    | x   |

|    | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag<br>for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og<br>divideret med andelsboligernes areal<br>på balancedagen (B1) (B4) |     |        |  | kr. pr.<br>m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|--|---------------------------|
| H1 | Boligaft                | 215.285                                                                                                                                              | x12 | /3.636 |  | 711                       |
| H2 | Erhvervslejeindtægter   | 4.150                                                                                                                                                | x12 | /3.636 |  | 14                        |

|   | Forklaring på udregning                                                        | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal<br>på balancedagen (B1) |      |      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|
|   |                                                                                | 2012                                                                        | 2013 | 2014 |
| J | Årets overskud (før afdrag)<br>gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 180                                                                         | 173  | 176  |

|    |                          | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Forklaring på udregning                                                                                                          |
|----|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 17.547                 | Andelsværdi på balancedagen (note 8) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)                                   |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 4.998                  | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 22.545                 | K1 plus K2                                                                                                                       |

|    | Forklaring på udregning                     | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) |                                |                                |
|----|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|    |                                             | 2012<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>                                                                                                   | 2013<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 25                                                                                                                               | 19                             | 18                             |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 290                                                                                                                              | 135                            | 75                             |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 315                                                                                                                              | 154                            | 93                             |

|   | Forklaring på udregning                                                          | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med en regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 |  |  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | %<br>76                                                                                                                                                                           |  |  |

|   | Forklaring på udregning                                 | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |                                |                                |
|---|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|   |                                                         | 2012<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>                                         | 2013<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2014<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 169                                                                    | 170                            | 170                            |



## Andelsboligforeningen Frederik

### Revisionsprotokollat pr. 31. december 2014

---

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

Nordea 2905 255137893'  
CVR-nr. 30 52 09 63  
Mail [per@rorev.dk](mailto:per@rorev.dk)  
Tlf. +45 61663285

## **Revisionsprotokollat pr. 31. december 2014**

---

### **Andelsboligforeningen Frederik**

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 632.619, 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 2014, 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 ret-visende 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 internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 2014

---

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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 revisionsstandards 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 bogholderiposter 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 revisionsstandards 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 2014

---

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. 80.156:

|                                    | kr.    |
|------------------------------------|--------|
| El- og vandudgift, december        | 14.000 |
| Revision                           | 14.000 |
| Skrivning op kopiering             | 2.000  |
| Skyldig A-skat og feriepenge m.v.  | 9.000  |
| Udlæg bestyrelse og administration | 18.612 |
| Diverse småkreditorer              | 1.310  |
| Valuar                             | 12.500 |
| Selskabsskat                       | 4.390  |
| Trappevask & vinduespolering       | 4.344  |
|                                    | 80.156 |

#### Øvrige arbejdsopgaver

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

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2014

---

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 10. februar 2015  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab

  
\_\_\_\_\_  
Per Top  
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 10. februar 2015

\_\_\_\_\_  
Vivi Vestergård  
(formand)

\_\_\_\_\_  
Jacob Bro

\_\_\_\_\_  
Klaus Fynsk

\_\_\_\_\_  
Ole Krogh Bertelsen

\_\_\_\_\_  
Anna Malgaard

**Andelsboligforeningen Frederik**  
**CVR-nr. 75 78 81 18**

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2014**

|                                                |              |                      |
|------------------------------------------------|--------------|----------------------|
|                                                |              | kr.                  |
| <b>Erhvervsmæssige indtægter:</b>              |              |                      |
| Lejeindtægt, ikke-medlemmer                    |              | <u>49.800</u>        |
| <b>Erhvervsmæssige indtægter i alt</b>         |              | <u>49.800</u>        |
| <br><b>Fællesudgifter:</b>                     |              |                      |
| Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen       | 2.017.690    |                      |
| + afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto | 274.385      |                      |
| - 75% af repræsentation                        | 4.237        |                      |
| - renteindtægter                               | 10.558       |                      |
| - henlæggelse til senere vedligeholdelse       | 579.000      |                      |
| - ABF kontingent                               | 8.084        |                      |
| - selskabsskat                                 | <u>4.390</u> |                      |
|                                                | 1.685.806    |                      |
| <br><b>Erhvervsmæssige udgifter:</b>           |              |                      |
| Andel i fællesudgifter:                        |              |                      |
| $\frac{1.685.806 \times 49.800}{2.633.160} =$  |              | <u>31.883</u>        |
| <br><b>Skattepligtig indkomst</b>              |              | <u><u>17.917</u></u> |
| <br><b>Heraf skat 24½%</b>                     |              | <u><u>4.390</u></u>  |

## 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 2014. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2014, 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 regnskabsafklæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. 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 10. februar 2015

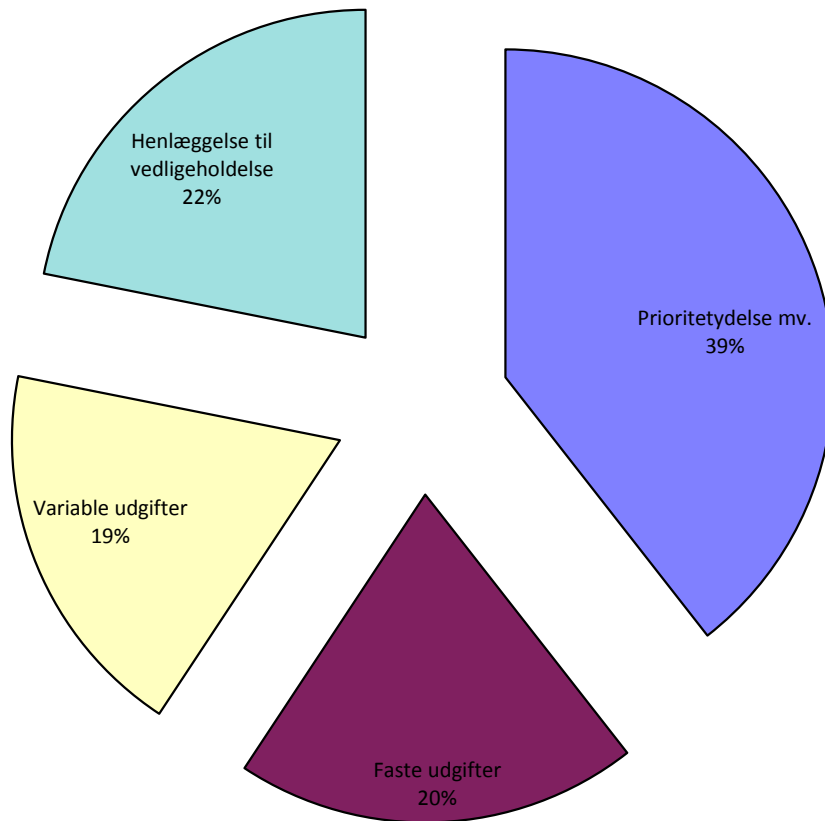
Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top  
registreret revisor

Her kan du se hvordan din husleje anvendes.



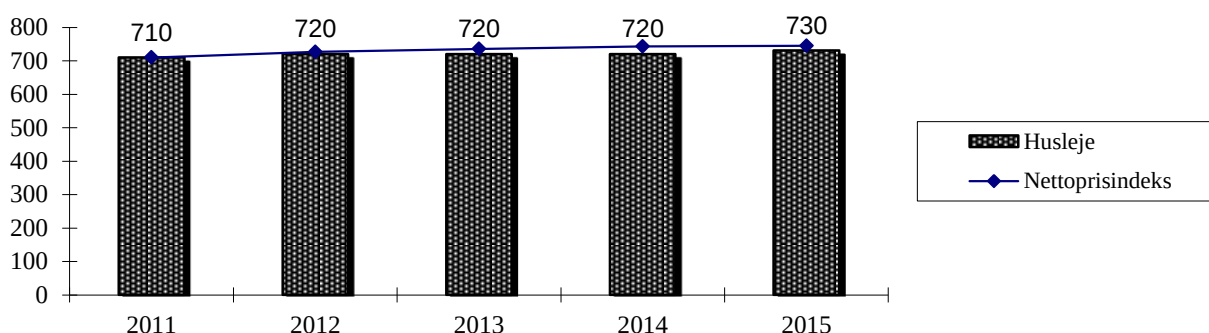
Dette er bestyrelsens udkast til budget til forelæggelse på generalforsamlingen

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup> pr. år  | 720 kr.        |
| Boligafgift i følge nedneståendebudgetforslag    | <u>730</u> kr. |
| Stigning i boligafgift pr. m <sup>2</sup> pr. år | 10             |
| Stigning i boligafgift i procent                 | 1,4 %          |



|                                       | Regnskab<br>2014           | Budget<br>2014               | Budget<br>2015   | Forskel<br>Budget<br>2015-2014 |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------------|
| <b>Indtægter :</b>                    |                            |                              |                  |                                |
| Andelshavere                          | 2.583.360                  | 2.583.000                    | 2.621.000        | 38.000                         |
| Ikke medlemmer                        | 49.800                     | 50.000                       | 50.000           | 0                              |
| Andre indtægter                       | 6.591                      | 3.000                        | 3.000            | 0                              |
| Renteindtægter                        | 10.557                     | 10.000                       | 7.000            | -3.000                         |
| <b>Indtægter i alt</b>                | <b>2.650.308</b>           | <b>2.646.000</b>             | <b>2.681.000</b> | <b>35.000</b>                  |
| <b>Udgifter</b>                       |                            |                              |                  |                                |
| Prioritetsydelse                      | 2.662.170                  | 1.048.000                    | 1.055.000        | 7.000                          |
| - Offentlig støtte                    | -1.613.946                 | 0                            | 0                | 0                              |
| Ejendomsskat & renovation             | 291.462                    | 293.000                      | 303.000          | 10.000                         |
| El & Vand                             | 144.597                    | 152.000                      | 135.000          | -17.000                        |
| Forsikring                            | 94.525                     | 95.000                       | 95.000           | 0                              |
| Varmeudgifter                         | 5.000                      | 5.000                        | 5.000            | 0                              |
| Renholdelse, lønninger                | 136.795                    | 144.000                      | 141.000          | -3.000                         |
| Administration                        | 108.471                    | 103.000                      | 104.000          | 1.000                          |
| Revisor                               | 16.027                     | 17.000                       | 17.000           | 0                              |
| Selskabsskat                          | 4.390                      | 3.000                        | 3.000            | 0                              |
| Foreningsudgifter                     | 40.959                     | 43.000                       | 42.000           | -1.000                         |
| Gårdlaug                              | 108.446                    | 108.000                      | 108.000          | 0                              |
| Gårdlaug, regl. tidligere år          | -52.354                    | -35.000                      | 0                | 35.000                         |
| Ekstern rådgivning                    | 12.500                     | 6.000                        | 6.000            | 0                              |
| Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup> | 14.890                     | 10.000                       | 12.000           | 2.000                          |
| Vedligeholdelse                       | 76.222                     | 75.000                       | 70.000           | -5.000                         |
| Planlagt vedligeholdelse              | 274.384                    | 350.000                      | 1.000.000        | 650.000                        |
| Dækket af henlæggelser                | -274.384                   | -350.000                     | -1.000.000       | -650.000                       |
| Henlæggelse                           | 579.000                    | 579.000                      | 585.000          | 6.000                          |
| <b>Udgifter i alt</b>                 | <b>2.629.153</b>           | <b>2.646.000</b>             | <b>2.681.000</b> | <b>35.000</b>                  |
| <b>Årets resultat - Overskud</b>      | <b>21.155</b>              | <b>0</b>                     | <b>0</b>         | <b>0</b>                       |
| <b>Pr. m<sup>2</sup> :</b>            |                            |                              |                  |                                |
|                                       | <b>m<sup>2</sup> i alt</b> | <b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b> |                  |                                |
| Erhverv                               | 48                         | 1.042                        | 1.042            | 0                              |
| Andelshavere                          | 3.588                      | 720                          | 730              | 10                             |

### Gennemsnit huslejeudvikling, pr. m<sup>2</sup> - de sidste 5 år i forhold til udviklingen i nettoprisindeks



**Indtægter andelshavere**

På denne konto ses den beregnede boligafgift for andelshavere.

Den er beregnet ved at tage alle kendte udgifter fratrasket alle kendte indtægter og derefter fordelt pr. m<sup>2</sup>.

Foreningen har på nuværende tidspunkt 3.588 m<sup>2</sup> andelslejemål. Antal m<sup>2</sup> i alt 3.636

**Lejeindtægt erhverslejere**

Foreningen har stadigvæk lejemål som ikke er andelshavere. Der er ikke flere boliglejemål som ikke er andelshavere.

På nuværende tidspunkt udlejer foreningen 48 m<sup>2</sup> til erhvervslejemål.

**Lejeindtægt lejere** **Kr. i alt** 50.000

**Renteindtægter**

Foreningen har alle sine midler stående enten på Girokonto eller Bank. Der gives samme forrentning på begge. PT 0,2 % p.a.

Foreningen har Danske Bank som bankforbindelse

**Prioritetsydelse**

Foreningen er finansieret med 1 lånetype, indekslån som blev optaget i forbindelse med Byfornyelse af ejendommen.

Årlig ydelse Indeksloan, Hovedstol 15.553.300 kr. & 2.381.700 kr. **Kr. i alt** **1.055.000**

**Ejendomsskat**

På ejendomsskattebilletten betales følgende

|                                                                                           |            |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|----------------|
| Ejendomsskat, beregnet på grundlag af grundv: Grundvær                                    | 11.553.300 | Kr.              | 306.000        |
| Nedsættelse på grund af skattestop Grundvær                                               | 3.560.100  | Kr.              | (94.000)       |
| Grindskyldspromille på Frederiksberg                                                      | 2,65%      |                  |                |
| Renovation. Foreningen deltager i en samlet renovationsafgift for hele gården.            |            |                  |                |
| I denne er der afsat 10 stk. 600 liters container, hvoraf vi har en pulje andel på 43/ 67 |            | Kr.              | 91.000         |
|                                                                                           |            | <b>Kr. i alt</b> | <b>303.000</b> |

**El & Vand**

Foreningens har fælles udgifter til vand og det el f. eks. trappelys, antenneanlæg og varmeforsyning

|                                                                               |                      |                       |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|----------------|
| Forventet forbrug af vand :                                                   | Antal m <sup>3</sup> | 3.100                 |                  |                |
| Forventet pris pr. enhed                                                      |                      | 32,10                 | Kr.              | 100.000        |
| Forventet forbrug af el :                                                     | Antal KWH:           | 17.200                |                  |                |
| Forventet pris pr. enhed                                                      |                      | 2,05 incl målerafgift | Kr.              | 35.000         |
| Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger |                      |                       | <b>Kr. i alt</b> | <b>135.000</b> |

**Forsikringer**

Foreningens forsikringsselskab er Codan

|                                                                            |                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Ejendomsforsikring incl. svamp og insekt og sanitetssdækning, årlig præmie | Kr.              | 91.000        |
| Arbejdsskadeforsikring                                                     | Kr.              | 4.000         |
| Bestyrelsesansvar forsikring igennem ABF, se under Foreningsudgifter       | Kr.              | -             |
|                                                                            | <b>Kr. i alt</b> | <b>95.000</b> |

**Varmeudgifter**

Her udgiftsføres de udgifter som ikke er medtaget i varmeregnskabet

|                                                                                      |                  |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Udgift for pasning af varmecentral                                                   | Kr.              | -            |
| Udarbejdelse af EMO rapport.                                                         | Kr.              | -            |
| Udgift for udarbejdelse af regnskab for varmecentral i forbindelse med Godthåbsvej 5 | Kr.              | 5.000        |
|                                                                                      | <b>Kr. i alt</b> | <b>5.000</b> |

**Renholdelse**

|                                                                  |                  |                |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Udgifter til trappevask i henhold til aftale med rengøringsfirma | Kr.              | 50.000         |
| Udgifter til vicevært                                            | Kr.              | 71.000         |
| Vinduespudsning på trappeopgange og hovedrengøring               | Kr.              | 20.000         |
| Udgifter til vicevært er både løn og lejereduktion               | <b>Kr. i alt</b> | <b>141.000</b> |

**Administration**

Udgifter til Mikael Christensen for at foretage det praktiske arbejde i forbindelse med foreningens drift

|                                                                                            |                 |                     |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Aftalen med Mikael er indgået i 1989 og i følge denne får Mikael et beløb svarende til kr. | 5.230 pr. måned |                     |                |
| Beløbet pristalsreguleres sat januar 1999 til                                              | 97,2            | Pristal 2015 januar | 131,4          |
| Kontorartikler, administrationsudgifter, IT, PBS, Internet, kopiering mm.                  |                 | Kr.                 | 85.000         |
| Telefonudgifter                                                                            |                 | Kr.                 | 12.000         |
| Formand k                                                                                  | 4000            | Administration kr.  | 3000           |
|                                                                                            |                 | Kr.                 | 7.000          |
|                                                                                            |                 | <b>Kr. i alt</b>    | <b>104.000</b> |

**Selskabsskat**

Foreningen har stadigvæk 1 lejer og af denne indtægt skal der betales skat af, anslået til

**Kr. i alt****3.000****Foreningsudgifter**

Her udgiftsføres følgende :

Kontingent til ABF som foreningen er medlem af, incl. Bestyrelsesansvarsforsikring

Kr.

8.000

Udgifter til repræsentation og gaver

Kr.

6.000

Diæter til bestyrelsen

Kr.

1.000

Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger

Kr.

12.000

Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend

Kr.

15.000

**Kr. i alt****42.000****Gårdlaug**

Foreningen deltager i et Gårdlaug sammen med ejendommene Godthåbsvej 5 &amp; 7 samt Sindshvilevej 6 &amp; 8

Dette samarbejde sørger for renholdelse &amp; vedligeholdelse af de fælles områder der er i gården.

Denne udgift forventes at udgøre

**Kr. i alt****108.000**

Der forventet en besparelse i indeværende år grundet specielle omstændigheder i Gårdlavet

**Arbejdsweekend**I forbindelse med boligafgiften opkræves der 10 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Dette beløb tilbagebetales til andelshaveren i december måned hvis De har deltaget i arbejdsweekenden

De beløb som ikke udbetales på grund af manglende tilslutning bruges til at afholde gårdfesten

Fratrukket indtægten på kr. 500, pr. lejlighed som ikke har deltaget i arbejdsweekenden

**Kr. i alt****12.000****Vedligeholdelse**

Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom

**Kr. i alt****70.000****Planlagt vedligeholdelse**

Foreningen fik i 2013 udarbejdet en tilstandsvurdering.

Foreningen ønsker at udføre de arbejder som er specificeret i tilstandsvurderingen, samt de arbejder

som bestyrelse mm. ønsker skal udføres på foreningens ejendom, for at sikre det stadigvæk er

et attraktivt sted at bo.