

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik  
Onsdag den 20. marts 2024, klokken 19.30

Der afholdtes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal  
Mødelokale 1, 2000 Frederiksberg

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

<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 2023</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>3.</u></b>	<b><u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u></b>	<b><u>8</u></b>
	A. Andelskrone	12
<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>15</u></b>
	A. Budgettet i hovedtal	18
	B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	19
	C. Likviditetsoversigt	21
<b><u>5.</u></b>	<b><u>Forslag</u></b>	<b><u>22</u></b>
	A. Internetforbindelse	22
<b><u>6.</u></b>	<b><u>Valg af administrator og revisor</u></b>	<b><u>23</u></b>
	A. Valg af administrator	23
	B. Valg af revisor	23
<b><u>7.</u></b>	<b><u>Valg til bestyrelsen</u></b>	<b><u>24</u></b>
	A. Valg af formand	24
	B. Valg af bestyrelsesmedlemmer	24
	C. Valg af suppleanter	24
	D. Herefter ser bestyrelsen således ud	25
<b><u>8.</u></b>	<b><u>Eventuelt.</u></b>	<b><u>25</u></b>

## Bilags oversigt

- Årsrapport med revisionsprotokollat
- Udkast til budget med specifikationer
- Skema fra Social – og Boligstyrelsen - Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger og Nøgletalsoplysningsskema for andelsboligforeningen

### 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.

**Foreningens bestyrelsesformand, Jakob Amini Østergaard, 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 23, hvoraf 3 var ved fuldmagt. Ingen havde meldt afbud. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

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

### 2. Bestyrelsens beretning 2023

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Akku Aps.
- Jeppe Lorentsen
- Jaqueline Tandrup og Jonas Berg Hansen
- Sarah Poulsen & Lukas Svendsen
- Magnus Bouton Thunestvedt

#### Bygningstilstand og vedligeholdelse

- Tagplade blev fundet på gaden foran Sindshvilevej 10. Der er over de sidste par år faldet flere tagplader ned fra Sindshvilevej 10. Hertil skal der ikke gøres noget på nuværende tidspunkt, men vi holder løbende øje og følger ellers anbefalingen fra Plan 1
- Vedligeholdelsesplan fra Plan 1 - Konklusionen fra Plan 1 er, at foreningens tre ejendomme generelt er i god stand og på niveau med tilsvarende ejendomme af samme alder. Dog nævnes der, at foreningen bør være opmærksom på:

- Tagbelægninger - vi holder løbende øje og foreslår at få foretaget en større vurdering igen i 2025.
  - Sporadiske skader på facader (Godthåbsvej) - vurderes på ny til foråret af bestyrelsen.
  - Såløbænke - vurderes på ny til foråret af bestyrelsen.
- Vand i kælderen på Godthåbsvej 13. Der har været en spuleulykke på Godthåbsvej 13, som blev forårsaget af Aarsleff. Dette medførte både vand i kælderen samt at styringen til vores varmebeholder blev ødelagt og var ude af funktion i tre dage. Der blev lejet affugtere til kælderen og en ny styreboks blev anskaffet og installeret. Aarsleff har dækket alle omkostningerne som AB Frederik har haft i forbindelse med ulykken.
  - Vand i kælderen på Sindshvilevej 10. Der var vand i nogle kælderrum under de meget regnfulde dage i november. Dette har vi oplevet én gang før i 2011. Bestyrelsen afventer Plan 1's undersøgelser af evt. fugtproblemer i vores kældre samt tjek af kontraventiler og tilhørende anbefalinger.

### Økonomi

- Budgetkontrol for de første 6 måneder. Ved gennemgang af budgetkontrol ønskede bestyrelsen en uddybning af posten Ekstraordinære Omkostninger som lød på -170.348 kr. - til dette forklarede administrator Mikael på mail, at dette var kurstab.
- Bestyrelsen har besluttet at få indhentet en ny vurdering til ibrugtagelse for 2023 regnskabet. Foreningen har hidtil brugt en værdiansættelse fra 2020, som blev udarbejdet af firmaet Colliers (ifm. ny lovgivning som trådte i kraft 1. juli, 2020 - se referat fra generalforsamling april, 2022). Bestyrelsen har fået estimater fra Stad Valuar, Colliers og Savills, og valgte Stad på baggrund af førstehåndsindtryk, ihærdighed ifm. flere runder af spørgsmål, pris, estimat og en generel betragtning af fordele og ulemper ved de forskellige firmaer. Den nye vurdering fra Stad Valuar medførte en stigning fra 90,1 mio. kr. (Fastfrosset i 2020) til 97 mio. kr. (2023 vurdering). Bestyrelsen har valgt at indstille, at tage halvdelen af stigningen og øge andelskronen, og hertil hensætte den anden halvdel til øget friværddi. Hvis andelshavere godkender regnskabet for 2023, da godkendes den nye vurdering også. Dette vil også medføre at AB Frederik hvert år skal have foretaget en ny valuarvurdering og derfor en fast årlig omkostning på 13.500 kr. for arbejdet.
- Bestyrelsen har på opfordring fra administrator Mikael besluttet at indfri et af foreningens indeksslån fra byfornyelsen til en forventet sum på 1,3 mio., fordi kursen er lavere end den

har været længe og vi har likvide midler til at indfri det. Det er bestyrelsen og administrators vurdering at dette vil kunne betale sig for foreningen på den lange bane, jf. punktet om økonomi i referatet fra generalforsamlingen 2023.

- Bestyrelsen har modtaget den foreløbige vurdering af nye grundværdi fra Skat. Vurderingen er fremhævet i budgettet. Bestyrelsen følger løbende vurderingerne og vurderer om der er behov for indsigelser eller lignende.
- Årets resultat viser et underskud på kr. 1.598.773, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag samt ekstra ordinær indfrielse af lån, i alt kr. 1.808.486 er fratrukket. Underskuddet overføres til foreningens egenkapital, hvor det er med i beregningen af andelskronen. Det får ikke nogen indflydelse på beregningen af andelskronen, da det der var med som lån tidligere, nu er et underskud i stedet. Overordnet set er bestyrelsen tilfredse med årets resultat.

### Gårdlavet Sindshvilevej/Godthåbsvej

- Legepladsen i gården er blevet opdateret til et toetagers legehus med rutsje-rør (højde ca. 3 meter), der har erstattet det gamle legehus, som var ganske slidt. Ligeledes er der indkøbt en hængekøje samt der i løbet marts/april opsættes gyngestativ.
- Indkøb af fælles parasol til baggården igangsættes igen, forslag til model med robuste hjul er velkomne.

### Andelshavere

- *Ændret holdning til udlejning af lejlighed i længere tid ved længere rejse, som ikke er skole- eller arbejdsrelateret:* Forespørgsel på udlejning af andelslejlighed fra forhenværende andelshaver, der planlagde at skulle på en længere rejse, som ikke var skole- eller arbejdsrelateret. I første omgang sagde bestyrelsen nej med henvisning til eksisterende paragraf, men efter diskussion er holdningen at andelshavere kan fremleje deres andelslejlighed ved længere rejse under følgende betingelser:
  1. En fra bestyrelsen skal hilse på midlertidig fremlejer.
  2. Udlejning kan ikke være mere end 2 år og ikke forlænges.
- Der er faldet dom i højesteret, som gør at andelsforeninger fremover anbefales at sikre, at andelshavere skal tegne en enterpriseforsikring (ansvar ved byggesag) på alle større ombygningssager, da ansvar ved en evt. byggesag går fra entreprenør til bygherre ved skader

på andre andelshaveres ejendom. Bestyrelsen har på opfordring fra administrator Mikael besluttet at indhente tilbud fra en forsikringsmægler, som kan give vores forsikringer et eftersyn og samtidig kan sikre en god proces, hvis der bliver et øget behov for enterprise-forsikringer ifm. Renovering af badeværelse, køkken m.fl.

### Internet og TV

- Der har været nedbrud af internettet på Sindshvilevej10, da switchen var gået i stykker. Der er købt og installeret en ny. Udgifter hertil skal dækkes af de andelshavere, som har internet. For at dække denne og fremtidige udgifter til udstyr og evt. behov for større båndbredde har bestyrelsen besluttet at den månedlige pris for internet hæves fra 30 kr. pr. måned til 50 kr. pr. måned, da den nuværende pris ikke giver mulighed for denne type udgifter. Der vil blive præsenteret et forslag til en ny internetaftale på generalforsamlingen, som vil medføre en markant forbedring af hastigheden samt en stigning i prisen m.m. Det vil fortsat være muligt at være "afmeldt" internetaftalen (Se "5. Forslag").

### Opfordringer, remindere og tip i årets løb

- Der skal sidde en ventil i alle udsugninger i væggen/loftet i badeværelser og køkkener (der hvor nogle har nedlagt emhætten). Man må ikke fjerne den, for derved ødelægges suget for andre, der er tilknyttet samme ventilator. Altså de får svagere eller intet sug. Det vil sige der må ikke være fri adgang til ventilationsrøret. Hvis nogen har fjernet ventilen, bedes de hurtigst muligt købe en ny og genetablere den. Alternativt kan en blokering også accepteres. Begge dele sker for andelshaverens egen regning.
- Hvis du synes, at dit sug lyder og virker svagt, så prøv at tage f.eks. en spisepind eller andet lignende og før den forsigtigt rundt i sprækken ved ventilen. Så kan det være, at der falder noget snavs ned på gulvet, som har tilstoppet sprækken og derved suget. To andelshavere fik i årets løb prima-sug på deres badeværelse efter netop den indsats.
- Vi er så privilegerede at have fået vores egen glascontainer, som står ved den store port op ad storskraldskuret. Vi har dog alligevel set flere eksempler, hvor folk stiller flasker og glas beholdere af forskellig slags på jorden ved siden af de almindelige affaldscontainere. Dette er observeret både når "vores" glascontainer ikke har været fyldt og når den har været fyldt. Vi har nu hængt flere laminerede kort op, som kan vise vej til de øvrige glascontainere i området, som er mindre end 30 sekunders gå gang væk.

### Tænk på dine naboer og deres nattesøvn

- Vi nærmer os foråret og lysere nætter... Bestyrelsen vil bede alle om at vise hensyn – især på hverdage, hvor de fleste skal på arbejde næste morgen. Det gælder navnlig i de kommende sommermåneder, hvor mange har åbne vinduer – både dem, der gerne vil sove, og dem, der mødes, hvad end dette sker i lejligheder, udestuer eller på terrasser.

Foreningens husorden siger dette om fester:

”Hvis du privat vil holde fest i din lejlighed, tænk på naboerne. Sæt et opslag op i opgangen i god tid. Musik: Vis hensyn. Fester må ikke afholdes i gården/på plænen. Udendørs dagsarrangementer som børnefødselsdage eller andre mærkedage, hvor man mødes med sin familie, venner m.fl. til f.eks. kaffe eller frokost er i orden”.

- Bestyrelsen vil minde om, at andelshavere i AB Frederik altid skal sende ansøgning og tegning til bestyrelsen på [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk) ved ønsker eller planer om væsentlige ændringer i deres lejligheder – ikke mindst noget, der vedrører ændringer i køkkenet og badeværelset, da der kan være skjulte installationer, som andelshaverne eller de tilkaldte håndværkere ikke kender til. Der kan bestyrelsen rådgive og vejlede, så der ikke udføres noget, der forårsager skader, eller hvor det efterfølgende viser sig, at noget skal ændres for andelshaverens regning. Til orientering har bestyrelsen i 2023 besluttet, at ved ombygning af køkken og bad vil vicevært Kurt Lønstrup fremover inspicere, når arbejdet er afsluttet. Hvis der er tvivl om, hvorvidt ændringerne ikke er udført korrekt eller måske forårsager problemer for andre beboere/foreningen, vil professionelle håndværkere blive tilkaldt for afgørelse. Aktuelt skyldes den beslutning, at der har været problemer med udsugningen i flere lejligheder i opgang på Godthåbsvej. Grunden viste sig at være, at en styringsenhed til ventilationen var blevet demonteret under ombygning i et køkken. Hvis en andelshaver har fået iværksat noget, der ikke er tilladt og derfor skal ændres, betaler andelshaveren selv for det arbejde. Ligeledes skal der også tegnes en forsikring af håndværkere mv.,
- Da ovenstående område er ganske komplekst (Forandringer i boligen) har vi bedt ABF gennemgå dette og komme med forslag til ændringer samtidig med en general gennemgang af vores vedtægter ift. ABF's standardvedtægter, da det er lang tid siden vi har fået foretaget et eftersyn. Forslag til ændringer herom kommer ikke med til generalforsamlingen, men vil eventuelt blive adresseret i en ekstraordinær generalforsamling.

### Samarbejdspartnere

- Tak til administrator Mikael Christensen, vicevært Kurt Lønstrup og it-ansvarlig Rasmus Bruun for samarbejdet i 2023.

Administrator kan kontaktes her: [m@mikmar.dk](mailto:m@mikmar.dk)

Viceværten er her: [vicevaert@abfrederik.dk](mailto:vicevaert@abfrederik.dk)

It-ansvarlige kan kontaktes her: [internet@abfrederik.dk](mailto:internet@abfrederik.dk)

*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.**

**Generalforsamlingen mente, at bestyrelsens beretning var fyldestgørende og havde ikke yderligere spørgsmål, hvorefter beretningen blev godkendt med applaus.**

### **3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.**

#### **Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2023**

Årets resultat viser et underskud på kr. 1.598.773, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag samt ekstra ordinær indfrielse af lån, i alt kr. 1.808.486 er fratrukket.

Underskuddet overføres til foreningens egenkapital, hvor det er med i beregningen af andelskronen. Det får ikke nogen indflydelse på beregningen af andelskronen, da det der var med som lån tidligere, nu er et underskud i stedet.

Indfrielsen af lån er sket for at spare på den fremtidige drift, da det beløb som er brugt til indfrielse forventes tilbagebetalt over en periode på ca. 12 år, hvor kreditforeningen regner med at en periode på ca. 20 år og ydelsen være stigende hvert år. Grunden til denne besparelse skal ses i den låne type der blev brugt ved Byfornyelsen i 1993.

Det lån som er indfriet, er oprindeligt på kr. 2.381.700 i 1993 og der er betalt en ydelse som startede med at være omkring kr. 115.000 om året og i år skulle have været kr. 145.000 hvis vi ikke havde indfriet. Da vi indfriede lånet sidste år, var der en restgæld på 1.163.573, så lånet er nedbragt over en 30-årig periode med ca. kr. 1.218.000, hvilket skal ses i sammenhæng med at der er betalt en ydelse i perioden på ca. 30 år gange en ydelse på kr. 135.000 ( gennemsnitlig ) = kr. 4.050.000. Nu er det heldigvis ikke A/B Frederik som har betalt alle disse ydelser, da vi har fået Byfornyelse tilskud til ydelsen, som blev nedtrappet og tilskuddet bortfaldt helt i 2022. Så denne låne type har store omkostninger og det er dem som vi sparer ved at indfri.



Til supplement kan det oplyses at vi nu har et indekslån tilbage hvor foreningen betaler ydelse på, men det vil ikke kunne betale sig at indfri dette, da det oprindeligt blev optaget til en lavere kurs og vi stadigvæk får Byfornyelses tilskud til ydelsen. Men lånet følges løbende for at se om der skulle opstå en mulighed for at lave en besparelse.

Regnskabet og årets budget med forskelle er indsat nedenfor.

	Regnskab 2023	Budget 2023	Forskel Budget / Regn- skab
<b>Indtægter</b>			
Andelshavere	2.866.906	2.890.000	23.094
Ikke medlemmer	64.560	64.000	-560
Tab ved fraflytning	-22.762	0	22.762
Andre indtægter	8.875	6.000	-2.875
Renteindtægter	14.619	0	-14.619
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.932.198</b>	<b>2.960.000</b>	<b>27.802</b>
<b>Udgifter</b>			
Prioritetsydelse	1.075.040	1.121.000	45.960
Ekstra ordinær indfrielse	1.176.578	0	-1.176.578
Kurstab mm ved indfrielse	494.406	0	-494.406
Ejendomsskat & renovation	387.445	389.000	1.555
El & Vand	170.725	173.000	2.275
Forsikring	98.258	98.000	-258
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Vicevært	49.320	60.000	10.680
Trappevask / Renhold mm.	52.828	88.000	35.172
Administration	122.175	120.000	-2.175
Revisor	17.642	18.000	358
Selskabsskat	2.000	4.000	2.000
Foreningsudgifter	20.379	32.000	11.621
Gårdlav	79.603	82.000	2.397
Rådgivning / Valuar	13.497	6.000	-7.497
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	12.050	13.000	950
Vedligeholdelse	66.024	63.000	-3.024
Planlagt vedligeholdelse	98.500	338.000	239.500
Dækket af henlæggelse	-98.500	-338.000	-239.500
Henlæggelse	688.000	688.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.530.970</b>	<b>2.960.000</b>	<b>-1.570.970</b>
<b>Årets resultat - Underskud</b>	<b>-1.598.772</b>	<b>0</b>	<b>1.598.772</b>

### Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- **Lejeindtægter**  
Indtægter er mindre end budgettet, da den vedtagne forhøjelse på kr. 15 pr. m<sup>2</sup> først blev opkrævet efter vedtagelsen på generalforsamlingen i april 2023.  
Første måned der er opkrævet efter den nye leje er juni, derfor mangler der ca. lidt under 1/2 af stigningen på kr. 57.000, hvilket er ca. kr. 23.000.
- Foreningen har kun et enkelt lejemål tilbage. Dette lejemål vil fortsætte med at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens erhvervsmæssige virksomhed, og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder, der er solgt siden 18. maj 1994.
- Foreningen har haft en lejer og andelshaver som desværre løb ind i problemer. Lejemålet er nu udlejet til Beauty Center og andelen solgt. Desværre endte det med at give foreningen et tab på kr. 22.726.

### Udgifter:

Også de fleste udgifter er som budgetteret. F.eks. kan nævnes:

- **Prioritetsydelse**  
Vores prioritetsydelse reguleres i henhold til det offentlige pristal.  
Se venligst øverst i afsnittet
- **Renovation**  
Udgiften til renovation fastsættes for hele gården, og af det beløb, som Frederiksberg Renovation opkræver, betaler AB Frederik en andel på 43/68. Hvis der er ekstraudgift til fjernelse af storskrald m.m. i gården, betales dette af Gårdlavet, som A/B Frederik også er medlem af. Dvs foreningen er med til at betale for ekstraudgiften igennem bidrag til Gårdlavet.
- **El og vand**  
Vand og el budgetteres ud fra faktiske/forventede omkostninger og forbrug. Derfor kan der ske enkelte afvigelser. Udgifterne til vand blev lidt mindre end forventet, da var et lidt mindre forbrug. Besparelsen på vand er så for største delen blevet brugt på el, hvor prisen har været lidt højere end forventet.

- **Renholdelse**  
Mindre timeforbrug af viceværten.  
Der var budgetteret med Polering af trapper, men det er ikke udført i år.  
Frederiksberg Kommune har valgt at begynde opkræve for renholdelse af veje og fortov. Det startede den 1. oktober 2023 og har kostet kr. 2 000 i år.
- **Foreningsudgifter**  
Bestyrelsen er gået fra at mødes en gang om måneden til at mødes en gang hver anden måned. Derfor har der været færre udgifter til mødeafholdelse. Der var ligeledes afsat udgifter til kontorhold for bestyrelsen, hvilket ikke har været brugt i indeværende år.
- **Ekstern rådgivning**  
Der er afsat kr. 6.000. Overskridelsen skyldes at der er udarbejdet en ny vurdering af ejendommen.
- **Vedligeholdelse**  
Med hensyn til løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 66.024, mod budgetteret kr. 63.000

Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:

- Rensning af afløb og følgeskader i forbindelse dermed.
- Låse og dørpumper
- Trappelys og dørtelefoner
- Reparation af glas på udestue
- Udgifter grundet Aarsleff kom til at spule / rense det forkerte kloakrør. Det var udgifter til affugter, elinstallation, styring af varmt vand på Godthåbsvej og forbrug af timer viceværten. Disse udgifter er dækket af Aarsleff, i alt kr. 39.408.
- **Planlagt vedligeholdelse**  
Med hensyn til planlagt vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 98.500, mod budgetteret kr. 338.000, som er dækket af de dertil henlagte beløb.

Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:

- Reparation af varmecentral – tærede rør med mere og afkalkning af varmtvandsbeholder
- Udskiftning af toiletter
- Ventilation

- Reparation af facade/mur på Godthåbsvej og Sindshvilevej
- Abonnement på driftsplan

Foreningens driftsregnskab ser tilfredsstillende ud, når der tages hensyn til foreningens aktiviteter og de forskellige påvirkninger, der har været.

Under aktiver og passiver i balancen i Årsrapporten ses henholdsvis posten "Lån og Spar, altaner" og posten "Mellemregning, altanprojekt" – begge på kr. 8.289. Beløbet fremgår også i Likviditetsoversigten afsnit 4, punkt C. Posterne skyldes alene, at de andelshavere, der var med i det nu afsluttede altanprojekt i AB Frederik af praktiske årsager fik lov til at oprette en særskilt konto i tilknytning til andelsforeningens aftale med Lån og Spar Bank. Via den særkonto finansierede og styrede andelshaverne i altanprojektet selv alt i den forbindelse. Kontoen og beløbet har/havde altså intet at gøre med foreningens normale drift og fremgår alene i AB Frederiks balance af regnskabstekniske grunde. Altankontoen er ikke nedlagt endnu, selv om altanerne er monteret, da slutafregningen ikke er foretaget.

Hvis nogen har supplerende spørgsmål til regnskabet, er de velkomne til at kontakte Mikael Christensen eller bestyrelsen for uddybende svar eller tage dem op på generalforsamlingen. Hvis det drejer sig om et spørgsmål, der kræver, at vi undersøger noget yderligere, kan det være hensigtsmæssigt at kontakte os inden generalforsamlingen.

Skema fra Social – og Boligstyrelsen - Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger og Nøgletalsoplysningsskema for andelsboligforeningen er indsat sidst som bilag i denne dagsorden / referat.

**Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse.**

### **A. Andelskrone**

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den offentlige kontante handelsværdi som udlejningsejendom.

I slutningen af 2018 – hvor der nye skærpede valuarregler var trådt i kraft – fik bestyrelsen som lovet udarbejdet en ny valuarvurdering, denne gang af ejendomsfirmaet Colliers. Denne gav en vurdering af ejendommen på 84,8 mio. kr. Grunden til denne stigning i forhold til den tidligere vurdering skal ses i det faldende renteniveau, hvilket gør det bedre for investorer at investere i udlejningsejendomme.

Folketinget vedtog i 2020 en lov om begrænsning af husleje i det private boligbyggeri. Denne lov regnede man med vil få betydning ved værdiansættelse af Andelsboligforeninger, da en værdiansættelse som hovedregel baseres på, hvad en investor kan forvente at få af leje indtægter på ejendommen. Og da det beløb forventes at blive mindre, regner man også med at værdiansættelse af andelsboligforeninger vil blive berørt. Loven indeholdt derfor en mulighed for at få udarbejdet en ny værdiansættelse inden 1. juli 2020, baseret på de gamle regler. A/B Frederik fik derfor udarbejdet en ny vurdering af ejendomsmæglerfirmaet Colliers, og denne vurdering af ejendommen gav en værdiansættelse på ejendommen 90,1 mio. kr.

Markedet har udviklet sig siden vi fik ejendommen vurderet i 2020, så derfor har bestyrelsen i 2023 bedt Stad Valuar udarbejde en ny Vurderingsrapport og denne vurdering af ejendommen gav en værdiansættelse på ejendommen 97 mio. kr. Den nye vurdering findes på foreningens hjemmeside. Hvis der ikke var blevet udarbejdet en ny vurdering, ville andelskronen havde været 62,6, hvilket er ca. 4,45 % mindre.

Derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at man bruger den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jævnfør § 5, stk. 2 litra b i Andelsboligloven som grundlag for andelsværdien, da denne vil give den største andelsværdi. Man skal selvfølgelig huske, at der ikke er garanti for, at en andel kan sælges til andelsværdien. Prisen afgøres af, hvad andre vil betale.

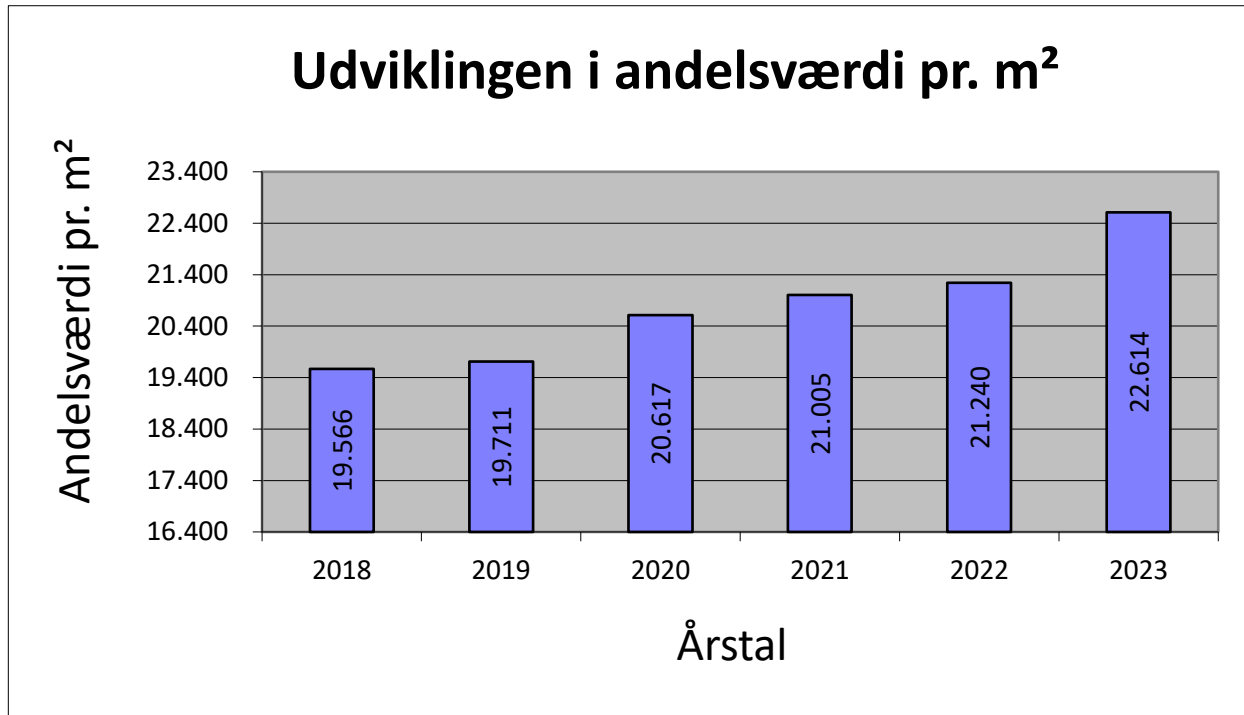
I 2024 bliver andelskronen på 65,52, efter der er foretaget hensættelse af kr. 2.650.000 til en senere udskiftning af tag på Godthåbsvej / Sindshvilevej samt henlæggelse til kurs – og værdiregulering på kr. 3.950.000, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 65,52. Sidste år var andelskronen 61,54.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **65,52** (Indskuddet x 65,52)

1 m<sup>2</sup> oprindeligt indskud = kr. 345,14 \* 65,52 = kr. 22.614 pr. m<sup>2</sup>., hvilket er en stigning på kr.1.374 pr. m<sup>2</sup> og 6,47 % i forhold til sidste års regnskab.

Beregning af andelsværdi for den enkelte lejlighed findes senere i denne indkaldelse under dagsordenens punkt 4.



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 65,52.

Mikael Christensen uddybede enkelte ting, f. eks. konsekvenserne af foreningen nu var blevet ny vurderet og lidt om indfrielse af lån.

Generalforsamlingen mente at den skriftlige redegørelse var fyldestgørende og der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet og andelsværdien, hvorefter regnskab, revisionsprotokol og andelskrone på 65,52 blev 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 2024 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.**

Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 815,- pr. m<sup>2</sup> mod sidste år 805 kr. pr. m<sup>2</sup>. Beløbet, der tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend, forbliver uændret med kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Beregning af huslejen for den enkelte lejlighed findes senere i denne indkaldelse.

- **Renteindtægter**  
Nu er vi begyndt at kunne opnå renteindtægt igen. Foreningen forsøger at styre de likvide midler, så en så stor del som muligt bliver placeret på Aftalekonti.  
Derfor forventer vi en indtægt i år på kr. 60.000.  
Denne indtægt kommer lige på det rette tidspunkt, da mange af vores omkostninger er steget kraftigt i år, så denne indtægt holder stigningen på boligafgiften nede.
- **Prioritetsydelse**  
Stigning i prioritetsydelse kr. 4.000. Foreningen har 1 indeksslån tilbage, ydelsen på lånet reguleres med 2/3 af pristallet. Derudover har foreningen indfriet 1 lån. Til denne indfrielse har vi "lånt" pengene af vores henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse, da vi først forventer de skal bruges om tidligst 8 år, når taget skal udskiftes. På denne måde kan vi "fastfryse" ydelsen på afviklingen og afvikle hele det bruge beløb på ca. 12 år, mod hvis vi ikke havde indfriet lånet regner Kreditforeningen med en restløbetid på omkring 20 år.
- **Ejendomsskatten**  
Det er nok ikke undgået nogens opmærksomhed, at mange ejendomme er blevet ny vurderet af Skat i år. Det er foreningens ejendom også, men det er kun en foreløbig vurdering vi har fået og forventer ikke den endelige de første par år. I den forbindelse har Skat / Folketinget besluttet at vi kun kan stige 3,1% i forhold til hvad vi betalte sidste år.  
Vi følger vurderingen mm. løbende.
- **Renovation**  
Renovationsudgiften til Frederiksberg Kommune stiger med ca. 11 % i år.
- **El og vand**  
Vandudgiften stiger med 20 %, så den stiger fra kr. 46 pr. m<sup>3</sup> til kr. 55. Der forventes et uændret forbrug. Det var ikke helt gratis at få kalkfri vand.

Forbruget på el budgetteres med samme forventede forbrug som sidste år, men med en lille stigning i prisen på 0,25 pr. kwh.

- **Forsikring**  
Foreningens forsikringsselskab er Tryg og de varslede i oktober sidste år en stigning i præmien på ca. 13,5 %. Dette gjorde at foreningen igen har ledt efter nyt forsikringsselskab og påtænker at indgå aftale med forsikringsmægler Willis den 1. oktober 2024. Denne aftale forventes at give en besparelse på forsikringer på omkring kr. 30.000 i 2025.
- **Vicevært**  
Her er der afsat beløb til vicevært beregnet ud fra sidste års forbrug og tillagt forventet prisstigning. Viceværten aflønnes pr. time, og lønnen følger pristallet.
- **Renholdelse**  
Her er der afsat beløb til trappevask, polering af trapper, polering af vinduerne på trappeopgangene samt udgift til snerydning/saltning af foreningens udearealer. Frederiksberg Kommune varslede sidste år, at de nu overtog renholdelsen af gade og for-tov og for dette bliver foreningen nu opkrævet ca. kr. 10.000 om året.
- **Gårdlavet**  
Foreningen deltager i den fælles drift af gården, og i den forbindelse opkræver Gårdlavet kontingent i henhold til den beslutning, der træffes på deres generalforsamling.
- **Valuar**  
Her er afsat det samme beløb som tidligere. Men godkendes regnskabet som det forelig-ger, skal der udarbejdes en valuar vurdering hvert år og så vil denne udgift blive sat op næste år.
- **Administration**  
Her er der afsat udgifter til Mikael Christensen for det administrative arbejde han udfører for foreningen. Hans honorar følger pristallet. Derudover er der afsat beløb til kontorud-gifter, IT, BS, Internet, kopiering mm.

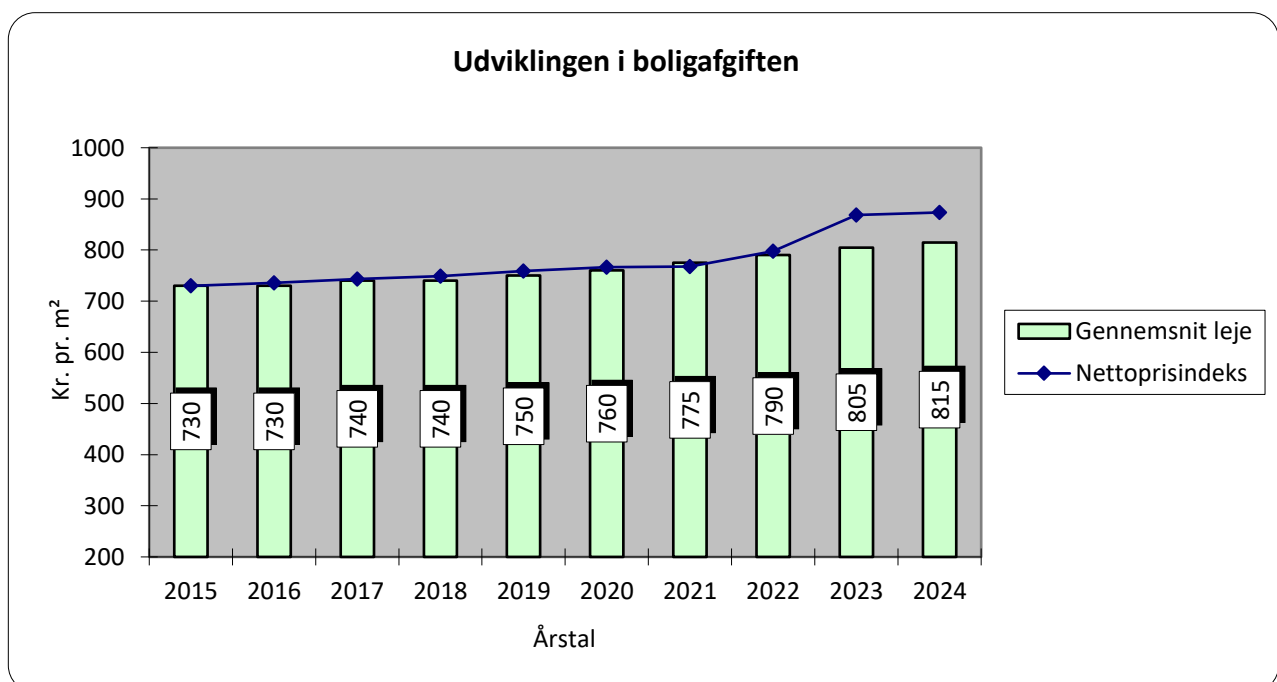
Foreningen fik i 2019 udarbejdet en tilstandsvurdering af Plan 1 og har indgået aftale om et årligt gennemsyn og revurdering af udgifterne. Den kan hentes på foreningens hjemmeside [www.abfrederik.dk](http://www.abfrederik.dk). Tilstandsvurderingen er en del af budgettet, der er vedhæftet denne dagsorden.



Driftsplanen er baseret på Plan1's fagmæssige standardvurdering af, hvornår bygningsdele skal vedligeholdes eller udskiftes. Bestyrelsen vil sammen med Plan1 løbende vurdere, hvordan opgaverne konkret skal prioriteres.

Hovedpunktet i tilstandsvurderingen er tagene, der er fra byfornyelsen i 1992. Tilstandsvurderingen sagde i 2019, at taget på Godthåbsvej 11 og 13, hvor der ligger eternitskifer, skal udskiftes i ca. 2022 og taget på Sindshvilevej 10, hvor der ligger naturskifer, ca. i 2029. Til grund for vurderingen lå skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen iværksatte i 2021 skiferpladereparation og -vedligeholdelse af taget på Godthåbsvej og i 2022 det samme på taget på Sindshvilevej. Begge gange v/firmaet Rebteknikeren, der samtidig vurderede tilstanden. Konklusionen fra firmaets tag-eksperter blev, at tagene kan holde ca. 10 år mere. Plan1 foretog i 2022 den årlige opdatering af tilstandsvurderingen, og der blev vurderingen, at tagene nu skal udskiftes i 2029. Bestyrelsen vil stadig have fokus på taget og få det gennemgået løbende. Skulle der mod forventning blive behov for hurtigere tagudskiftning, vil bestyrelsen og administrator undersøge relevante finansieringsmuligheder.

Henlæggelserne er steget med kr. 9.000 grundet almindelige prisstigninger.



**A. Budgettet i hovedtal**

	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Forskel Budget 2024-2023
<b>Indtægter</b>				
Andelshavere	2.866.906	2.890.000	2.924.000	34.000
Tab ved fraflytning	-22.762	0	0	0
Ikke medlemmer	64.560	64.000	68.000	4.000
Andre indtægter	8.875	6.000	6.000	0
Renteindtægter	14.619	0	60.000	60.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.932.198</b>	<b>2.960.000</b>	<b>3.058.000</b>	<b>98.000</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsydelse	2.456.459	1.121.000	1.125.000	4.000
- Offentlig støtte	-1.381.419	0	0	0
Renteudgifter	1.176.578	0	0	0
Kurstab mm ved indfrielse	494.406	0	0	0
Ejendomsskat & renovation	387.445	389.000	417.000	28.000
El & Vand	170.725	173.000	197.000	24.000
Forsikring	98.258	98.000	110.000	12.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Vicevært	49.320	60.000	60.000	0
Trappevask/ Renhold mm.	52.828	88.000	104.000	16.000
Administration	122.175	120.000	123.000	3.000
Revisor	17.642	18.000	18.000	0
Selskabsskat	2.000	4.000	4.000	0
Foreningsudgifter	20.379	32.000	34.000	2.000
Gårdlav	79.603	82.000	82.000	0
Rådgivning / Valuar	13.497	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	12.050	13.000	13.000	0
Vedligeholdelse	66.024	63.000	63.000	0
Planlagt vedligeholdelse	98.500	338.000	338.000	0
Dækket af henlæggelser	-98.500	-338.000	-338.000	0
Henlæggelse	688.000	688.000	697.000	9.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.530.970</b>	<b>2.960.000</b>	<b>3.058.000</b>	<b>98.000</b>
<b>Årets resultat - Overskud</b>	<b>-1.598.772</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	1.333	1.417	83
Andelshavere	3.588	805	815	10

**B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier**

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						65,52
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>						22.614,00
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>						805,00
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>						815,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi	
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.287	3.328	14.841	913.316	972.384	
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.287	3.328	14.841	913.316	972.384	
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.287	3.328	14.841	913.316	972.384	
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	3.220	3.260	14.496	892.076	949.770	
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	3.220	3.260	14.496	892.076	949.770	
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	3.220	3.260	14.496	892.076	949.770	
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.715	7.811	39.691	2.442.590	2.600.561	
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.891	3.939	20.018	1.231.915	1.311.587	
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.750	2.785	12.080	743.397	791.475	
Godthåbsvej 11 B, kld.	15.295	15.486	76.621	4.715.261	5.020.213	
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.995	10.120	49.355	3.037.308	3.233.741	
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	3.086	3.124	13.806	849.597	904.543	
Godthåbsvej 11 C, st. th.	3.220	3.260	14.496	892.076	949.770	
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.501	5.569	28.301	1.741.673	1.854.313	
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.501	5.569	28.301	1.741.673	1.854.313	
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.501	5.569	28.301	1.741.673	1.854.313	
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	4.092	4.143	21.054	1.295.635	1.379.428	
Godthåbsvej 13 B, stuen	8.587	8.694	44.178	2.718.709	2.894.537	
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.903	5.977	30.372	1.869.113	1.989.994	
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.903	5.977	30.372	1.869.113	1.989.994	
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.903	5.977	30.372	1.869.113	1.989.994	
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.830	4.890	24.850	1.529.274	1.628.177	
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.970	6.045	28.647	1.762.913	1.876.927	

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					65,52
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>					22.614,00
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>					805,00
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>					815,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.970	6.045	28.647	1.762.913	1.876.927
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.970	6.045	28.647	1.762.913	1.876.927
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.970	6.045	28.647	1.762.913	1.876.927
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.897	4.958	25.195	1.550.514	1.650.791
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, st. th.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.769	5.841	29.682	1.826.633	1.944.767
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	5.380	5.380	0	-	-
<b>I alt</b>	<b>246.073</b>	<b>249.070</b>	<b>1.182.450</b>	<b>72.767.956</b>	<b>77.474.100</b>

**C. Likviditetsoversigt**

Foreningen har et likviditetsunderskud på kr. 1.000.600, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Sidste år havde foreningen et likviditetsoverskud på kr. 508.692. Differencen på de to år er ca. kr. 1,5 mio. som er blevet brugt til at ekstraordinært indfri prioritetsgæld, for at spare på udgiften dertil. Likviditetsunderskuddet vil blive afviklet over de næste 8 år, med kr. 140.000 om året.

<b>Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2023</b>		
<b>Disponible beløb:</b>		
Lån og Spar Bank	3.639.512	
Forudbetalte udgifter	180.382	3.819.894
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Diverse kreditorer	88.480	
Forudbetalt leje og deposita	16.140	
Mellemregning fraflytter	913.311	
Varmeregnskab	103.184	
Internetregnskab	-3.413	
Antenneregnskab	-6.842	
Henlæggelser	3.628.178	
Skyldig Altanprojekt	8.289	
Skyldig moms	73.167	4.820.494
Likviditetsunderskud		-1.000.600

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 815 om året pr. m<sup>2</sup>.

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet med fokus på de stigende offentlige udgifter og nævnte, at der nok også snart vil komme en stigning i a conto varme, da varmebidrag til Frederiksberg Forsyning også er steget ca. 20 %.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 10 kr. pr. m<sup>2</sup> i boligafgift, så den nu er kr. 815 om året pr. m<sup>2</sup>, blev godkendt med applaus.

## 5. Forslag

### A. Internetforbindelse

I dag er vores internetløsning en smule alternativ. Vi har en simpel internetløsning, hvor der kommer 200 mbit internet ind i AB Frederiks tre bygninger, og denne båndbredde **deles** så af de beboere, der benytter sig af foreningens internet- hvilket pt. er 46 tilmeldte ud af 50 mulige. Dette giver en gang imellem "lidt kø" på systemet.

Selvom dette er simpelt, så er set up skrøbeligt. Både rent fysisk (den måde switches og kabler er opsat på eksempelvis Sindshvilevej), men også løsningen som helhed. Er noget galt er det relativt tungt at blive supporteret på løsningen, først skal foreningens dygtige internetmand, Rasmus, kontaktes og han skal så løbe videre med bolden om nødvendigt. I dette forslag vil det være sådan, at hver eneste slutbruger kan kontakte udbyder direkte. Som det er nu, er det ikke muligt at udvide forbindelsen, da systemet ikke kan klare mere end den nuværende hastighed på 200mb.

Generalforsamlingen i 2002 vedtog, at er man startet med at modtage signal igennem foreningens internet, kan man ikke melde sig ud igen. Det er besluttet fordi på den måde har man mulighed for at kende indtægterne.

Så derfor ønsker bestyrelsen at foreslå at vi skifter system og internetudbyder, til en ekstern udbyder. Der er indhentet tilbud fra henholdsvis Fiberby og Andelsnet.

På nuværende tidspunkt ser det ud til at Fiberby tilbyder den bedste løsning på driften af systemet, nemlig en 1 000 mb forbindelse til hver og individuel tilslutning og man kan altid enten melde fra eller til, alt efter hvad man **selv** ønsker. På denne måde er der ikke nogen som skal betale for noget de ikke får. Prisen for dette kan gøres for kr. 125 om måneden. Denne pris skal ses i sammenhæng med de nuværende kr. 50, som ikke sikrer en fremtidig drift. Prisen på de 125 kr. vil være låst i 3 år.

Foreningens internet har på nuværende tidspunkt er negativ saldo på kr. 3.413 jævnfør foreningens årsregnskab.

Vi regner med at ombygningen af det nuværende netværk, så der kan sluttes en ekstern udbyder på, vil koster omkring kr. 30.000. Det beløb samt underskuddet på regnskabet foreslår bestyrelsen dækkes af de henlagte midler. På den måde får vi et opdateret netværk, som stadigvæk ejes af foreningen og er man utilfreds med den ene udbyder, kan den aftale altid opsiger og aftale indgås med en anden. Så på den måde sikre vi at nettet stadigvæk ejes af foreningen.

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte forslag for derefter vedtage, at man indgår aftale med Fiberby om ombygning af internet system samt levering af individuel internet løsning.**

Mikael Christensen begrundede forslaget i, at teknikken var ved at løbe fra foreningens nuværende net og det mangler en opgradering. Da man ikke mener foreningen selv har den nødvendige kompetence, har man valgt at en ekstern leverandør. Samtidig er der opstået den situation at foreningens nuværende IT supporter – Rasmus – fraflytter foreningen.

Der var enkelte spørgsmål f. eks. til om man troede de nuværende kabler kunne klare den lovede kapacitet. Mikael svarede at man mente de kunne klare det, men opstod der problemer måtte man se om man ikke kunne klare disse, da alle var interesseret i at få et godt anlæg og skulle der komme ekstra omkostninger i forbindelse med konverteringen, ville udgifterne blive dækket af de henlagte midler.

Spørgsmålet er efter generalforsamlingen fremsendt til Fiberby, som svarer at der ikke er nye kabler med til prisen, men at de forventer kablerne kan klare det.

De oplyser tillige at de regner med at starte op på arbejdet, snarest efter bestyrelsen har underskrevet aftalen og de regner med de nye netværk er oppe at køre senest 30. juni 2024. Når der sker ændringer / afbrud mm. vil I blive varslet ved opslag i trappeopgangene.

Herefter blev forslaget godkendt med alle 23 stemmer for.

## 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 forslår sig selv og Mikael Christensen til administrator.**

**Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.**

### B. Valg af revisor

Foreningen har de seneste år samarbejdet med revisionsfirmaet Ro's Revision, Registreret Revisionselskab, v/Per Top. Tidligere benyttede foreningen Alsø og Breinholt som revisor, hvor Per Top var ansat, så han er en, der 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 består af:**

<b>Navn</b>	<b>Valgt til</b>
Formand – Jakob Amini Østergaard	2025
Nanna Engberg - Næstformand	2024
Ole Krogh Bertelsen	2024
Rikke Nymark	2025
Troels Hansen	2025
Jakob Ramsgaard – Suppleant	2024

### A. Valg af formand

Jakob Amini Østergaard er valgt til 2025

### B. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der kan vælges op til 2 bestyrelsesmedlemmer:

Ole Krogh Bertelsen – Villig til genvalg

1 plads vakant

**Thomas Skyttthe Jakobsen blev forslået**

**Da der ikke var yderligere kandidater, blev begge valgt med applaus.**

### C. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter for 1 år.

**Jakob Ramsgaard var villig til genvalg.**

**Da der ikke var andre som ønskede at opstille som suppleant blev Jakob valgt med applaus.**



**D. Herefter ser bestyrelsen således ud**

Navn	Valgt til
Jakob Amini Østergaard	2025
Ole Krogh Bertelsen	2026
Rikke Nymark	2025
Troels Hansen	2025
Thomas Skyttthe Jakobsen	2026
Jakob Ramsgaard – Supplant	2025

**8. Eventuelt.**

Ole Bertelsen informerede om, at man sammen med Plan 1, havde haft en gennemgang af kældrene i nr. 10 og 13. Plan 1, som er det firma som står for foreningens drift og vedligeholdelses planer.

Der er store fugtproblemer i nr. 10, hvor vandet trænger ind igennem væggene i kælderen. Der er forskellige teorier om hvor det kommer fra – grundvand / kloakker eller andet – så nu vil der ske fotografering af kloakkerne for at se om der er hul på disse og så tage tingene derfra. På Godthåbsvej 13 er der installeret kontraventiler i kloakkerne, som skal serviceres en gang om året. Dette er ikke sket, men vil blive sat i gang nu og samtidig skulle der nok kigges på malingen i kælderen 13 C.

Mikael informerede kort om, at foreningen har bedt ABF om at gennemgå foreningens vedtægter, for at se hvordan de stemmer overens med Standardvedtægterne. Dette er blevet aktuelt efter der er sket ændring i hvem der har ansvar i forbindelse med reovering i lejlighederne, andelsforeningen / andelshaveren / håndværkeren, for at der kan ske krav om at der tegnes en Entrepriseforsikring. Når resultatet af deres gennemgang kommer, vil bestyrelsen tage stilling til om der skal indkaldes til en ekstra ordinær generalforsamling, med ændring af vedtægter som eneste punkt.

Mikael informerede kort om at de fleste på Godthåbsvej 11 og 13, havde oplevet at være uden varmt vand, da Aarsleff lavede vandskade i kælderen nr. 13. I den forbindelse var der blevet kigget ekstra på varmtvandsbeholderen og den trængte nok til en udskiftning, da den jo er ca. 34 år gammel. Vil der ske udskiftning, ville det nok kunne afstedkomme en periode uden varmt vand, så bestyrelsen vil forsøge at det blev udført i sommerperioden, for at forstyrre mindst muligt.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 20:29.

Næste ordinære generalforsamling er planlagt til onsdag den 26. marts 2025.

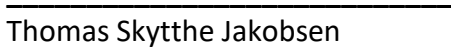
Frederiksberg, den 23. marts 2024



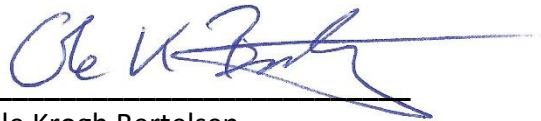
Mikael Christensen  
Administration



Jakob Amini Østergaard  
Formand



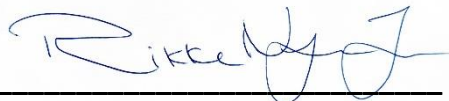
Thomas Skytthe Jakobsen



Ole Krogh Bertelsen



Troels Ellegaard Hansen



Rikke Nymark

# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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

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

**Årsrapport for 2023  
(39. regnskabsår)**

**Administrator:**

Mikael Christensen  
Howitzvej 45, 3. th.  
2000 Frederiksberg

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Hedelykken 8  
2640 Hedehusene

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

## Indholdsfortegnelse

---

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

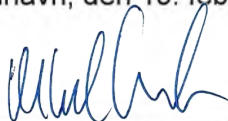
## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2023 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2024



---

Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 tabsrisci af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2024



---

Rikke Nymark



---

Jakob Amini  
Østergaard  
(formand)



---

Nanna Engberg



---

Ole Krogh Bertelsen



---

Troels Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2023. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors påtegning

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

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

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

Hedehusene, den 19. februar 2024  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2023 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 valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Stad Valuar v/ ejendomsmægler & valuar Emil Egkilde, pr. 31.december 2023. 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 november 2019 af Plan 1. Tilstandsrapport bliver opdateret hvert år.



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

Note	2023 Budget (ej revideret)		2023 Regnskab	2022 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.890.000	Boligafgift	2.866.906	2.813.238
	64.000	Erhvervsleje	64.560	63.360
	6.000	Diverse indtægter	8.875	4.425
	0	Renteindtægter	26.674	0
	<u>2.960.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.967.015</u>	<u>2.881.023</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.111.000	Prioritetsrenter	1.026.132	1.027.608
	-570.000	Heraf offentlig støtte	-583.000	-578.811
	0	Renteudgifter, bank	0	18.175
	389.000	Grundskyld og dagrenovation	387.446	381.892
	173.000	El- og vandforbrug	170.725	165.612
	98.000	Forsikringer	98.258	95.990
	60.000	Vicevært	49.320	47.634
	88.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	52.828	95.642
	82.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	79.603	81.432
1	63.000	Reparation og vedligeholdelse	66.024	131.474
	688.000	Henlæggelse til senere vedligehold	688.000	679.000
	13.000	Arbejdsweekends, netto	12.050	13.030
	103.000	Administrationshonorar	101.000	98.000
	11.000	Administrationsudstyr	6.818	10.959
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.642	17.353
2	11.000	Andre honorarer	18.497	5.000
	6.000	Kontorhold, porto og gebyrer	14.356	5.618
	14.000	Bestyrelses- og foreningsomkostn.	2.651	2.807
	10.000	ABF kontingent	10.796	10.366
	8.000	Blomster og gaver	6.932	4.930
	0	Tab leje	22.762	0
	4.000	Selskabsskat	2.000	8.895
	<u>2.380.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>2.250.840</u>	<u>2.322.674</u>
	<u>580.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>716.175</u>	<u>558.349</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	1.414.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.430.328	1.426.846
	-834.000	Heraf offentlig støtte	-798.419	-783.615
	0	Ekstraordinær afdrag & kurstab	1.683.039	0
	0	Overført resultat	-1.598.773	-84.882
	<u>580.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>716.175</u>	<u>558.349</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	2023 kr.	2022 kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	90.100.000	90.100.000
	Opskrivning til valuarvurdering	6.900.000	0
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>97.000.000</u>	<u>90.100.000</u>
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2022 kr. 83.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>97.000.000</u>	<u>90.100.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	89.000	84.970
	Tilgodehavender	91.382	0
	Tilgodehavende boligafgift	0	68.057
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>180.382</u>	<u>153.027</u>
	Lån & Spar, altaner	8.289	94.885
	Lån & Spar, administrationskonto	64.961	159.392
	Lån & Spar, Business	1.066.262	4.499.752
	Lån & Spar, Aftalekonto	2.500.000	0
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.639.512</u>	<u>4.754.029</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.819.894</u>	<u>4.907.056</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>100.819.894</u></u>	<u><u>95.007.056</u></u>

## Balance pr. 31. december

Note	Passiver	
	2023 kr.	2022 kr.
<b>3 Egenkapital før hensættelser</b>	77.471.450	72.771.454
Hensat til kursregulering	3.950.000	500.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	2.650.000	2.650.000
<b>4 Hensættelser i øvrigt</b>	3.628.178	3.038.678
<b>Hensættelser i alt</b>	10.228.178	6.188.678
<b>Egenkapital incl . hensættelser</b>	87.699.628	78.960.132
<b>5 Prioritetsgæld</b>	11.927.945	14.840.265
Mellemregning, altanprojekt	8.289	94.885
<i>Antenneregnskab:</i>		
Saldo 1. januar	11	
Indgået a' contobidrag	46.010	
-Afholdte udgifter	-52.863	11
Igangværende handler	913.311	916.199
Deposita	16.140	16.140
<i>Varmeregnskab 2023/2024:</i>		
Indgået a'conto bidrag	277.340	
- afholdte udgifter	-174.156	84.772
<i>Internetregnskab:</i>		
Saldo 1. januar	3.320	
Indgået a'conto bidrag	16.260	
-udgifter NIAnet m.m.	22.993	3.320
Skyldig moms	73.167	42.692
Skyldige omkostninger	88.480	48.640
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	13.120.266	16.046.924
<b>Passiver i alt</b>	100.819.894	95.007.056
<b>6 Sikkerhedsstillelse og panthæftelse</b>		
<b>7 Forsikringsforhold</b>		
<b>8 Beregning af andelsværdi</b>		
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter

---

	2023 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Låsesmed	1.221
Glarmester	4.516
Tømrer	3.620
Gårdsplads	593
VVS	25.806
Elektriker	25.700
Diverse småanskaffelser	4.568
Årsleff	39.408
- refusion	-39.408
	66.024
	66.024
 <b>Note 2 - Andre honorarer:</b>	
Administrator, varmeregnskab	5.000
Valuarvurdering	13.497
	18.497
	18.497
 <b>Note 3 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	67.008.549
Årets opskrivning	6.900.000
	73.908.549
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-5.948.746
Årets kursregulering	1.870.942
	-4.077.804
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	11.759.466
Årets afdrag, netto	631.909
Ekstraordinær afdrag	1.113.027
- indeksregulering	-767.109
	12.737.293

## Noter

		2023 kr.			
<b>Note 3 - Egenkapital (fortsat):</b>					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar		-1.230.224			
Årets resultat		-1.662.323			
-Hensat til værdiregulering		-3.450.000			
		<u>-6.342.547</u>			
<b>Egenkapital før hensættelser</b>		<u><u>77.471.450</u></u>			
<b>Note 4 - Hensættelser</b>					
Saldo 1. januar		3.038.678			
Hensat i regnskabsåret		688.000			
		<u>3.726.678</u>			
- forbrugt i regnskabsåret:					
Nye toiletter	18.389				
Ny ventilation	21.926				
Reparation varmecentral	26.453				
Afkalkning vandbeholder	4.739				
Rep. facade	18.558				
Abonnement driftsplan	8.435	98.500			
		<u>98.500</u>			
<b>Hensættelser i alt</b>		<u><u>3.628.178</u></u>			
<b>Note 5 - Prioritetsgæld:</b>					
Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-23	Kursværdi pr. 31/12 -23
NYK, 2042 - 2,5%	314.906	402.270	489.122	5.560.286	8.454.161
Offentlig støtte	-314.906	-402.570	-489.122	-5.560.286	-8.454.161
NYK, 2042 - 2,5%	443.926	568.358	690.554	7.850.140	11.927.645
Offentlig støtte	-37.956	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	221.875	377.171	450.619	5.117.519	6.964.811
Offentlig støtte	-221.875	-377.171	-450.619	-5.117.519	-6.964.811
NYK, 2043 - 2,5%	37.162	63.551	76.555	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	8.263	18.677	24.029	274.046	354.675
Offentlig støtte	-8.263	-18.677	-24.029	-274.046	-354.675
	<u>443.132</u>	<u>631.909</u>	<u>767.109</u>	<u>7.850.140</u>	<u>11.927.945</u>

## Noter

---

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Der er tinglyst pantstiftende indeksreguleret ejerpantebrev stort kr. 50.000 til sikkerhed for fælles fjernvarmeforsyning.

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

### Note 7 - Forsikringsforhold:

Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Tryg. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikrings-skade kr. 500.000 og en selvrisiko på max kr.6.083.

### Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		<u>77.471.450</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
 Areal		 <u><u>3.426</u></u>
Andelskronens værdi	<u>77.471.450</u> 1.182.409	<u><u>65,52</u></u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2022 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 61,54.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2023, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 65,52.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet pr. 31/12 - 2023.

Valuarvurderingen er indhentet hos valuar Emil Egkilde.. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 97.000.000 kr.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2023, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 65,52.

## 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.

# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## Andelsboligforeningen Frederik

### Revisionsprotokollat pr. 31. december 2023

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Hedelykke 8  
2640 Hedehusene

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



## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2023

### Andelsboligforeningen Frederik

---

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 716.175, 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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2023. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2023

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2023

---

- Konkluderer vi, om ledelsen udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### **Revisionens formål**

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

### **Revisionens udførelse**

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

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

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2023

---

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

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

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

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.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2023

---

### **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. 97.000.000:**

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Stadsvaluar v/ejendomsmægler & valuar Emil Egkilde. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

#### **Øvrige arbejdsopgaver**

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

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2023

---

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.

Hedehusene, den 19. februar 2024  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top  
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 19. februar 2024



Rikke Nymark



Jakob Amini  
Østergaard  
(formand)



Nanna Engberg



Ole Krogh Bertelsen



Troels Hansen

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

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2023**

kr.

**Erhvervsmæssige indtægter:**

Lejeindtægt, ikke-medlemmer

64.560

**Erhvervsmæssige indtægter i alt**

64.560

**Fællesudgifter:**

Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen

2.250.840

+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto

98.500

- henlæggelse til senere vedligeholdelse

688.000

- ABF kontingent

10.796

Selskabsskat

2.000

Kurstab ved indfrielse af lån

506.462

2.159.006

**Erhvervsmæssige udgifter:**

Andel i fællesudgifter:

2.159.006 x 64.560

=

47.548

2.931.466

**Skattepligtig indkomst**

17.012

**Heraf skat 22%**

3.742

## 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 2023. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2023, 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 reviewhandlinger. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

### 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.

Hedehusene, den 19. februar 2024  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top  
registreret revisor















## Drifts- og vedligeholdelsesplan

### AB Frederik

Plan1 kontakt: Mikael Christensen  
Telefon: 20 31 51 31  
E-mail: m@mikmar.dk

Planen senest opdateret: 31-07-2023  
Serviceaftale: aktivere



Har I brug for hjælp med projekter eller har I brug for yderligere rådgivning, så kontakt os altid gerne for et uforpligtende tilbud.

70 22 77 15 - [www.plan1.dk](http://www.plan1.dk)

# Overblik

Drifts- og vedligeholdelsesplan: AB Frederik

## Konklusion

Foreningens tre ejendomme er generelt i en god stand på niveau med tilsvarende ejendomme af samme alder. Bygningerne er opført i gode materialer med en lang levetid og bærer præg af, at være løbende vedligeholdt i et passende niveau.

Omkostningen på 141 kr/m<sup>2</sup>/år til den løbende drift og vedligeholdelse afspejler også dette.

Foreningen har gennemgået et gennemgribende renoveringsprojekt med byfornyelsesstøtte i 1992, hvor foreningen fik monteret nye vinduer, lukkede altaner og efterisoleret gavle. Derudover blev der i samme forbindelse udskiftet indvendige installationer, samt etablering af varmeanlæg.

Foreningen skal være opmærksomme på følgende:

Tagbelægninger

Sporadiske skader på facader(Godthåbsvej)

Sålbænke

De ovennævnte forhold anbefales udført for at undgå følgeskader samt for at opretholde det høje niveau.

## Nøgletal 2023-2038

### Ekstraordinære omkostninger

**8.214.981 kr.**

Dette dækker omkostninger til udskiftning af bygningsdele, stillads, byggeplads, og rådgiver.

### Omkostninger til drift og vedligeholdelse

**8.271.366 kr.**

Dette dækker omkostninger til materialer og arbejds løn over en 15-årig periode.

### Samlet areal

**3.614 m<sup>2</sup>**

Samlet bruttoetageareal er etagemeter som både dækker bolig, erhverv, loft m.v.

### Drift og vedligehold pr. m<sup>2</sup> / år

**153 kr.**

Prisen angiver omkostning pr. kvadratmeter pr. år til drift og vedligeholdelse.

**Prisindeks: 125,3**

Prisindeks pr. 31-03-2023. Prisindeks er et [byggeomkostningsindeks](#).

## Energimærke

---

Energimærke  
(nuværende)

Årligt varmeforbrug (nuværende)

**401,72 MWh**

Samlet CO2 udledning (nuværende)

**57,65 ton**

Årligt varmeforbrug (potentiale)

**373,00 MWh**

Samlet CO2 udledning (potentiale)

**47,42 ton**

Energimærkningsrapport 311634837 (Udløber den 11. oktober 2032)

Data er hentet fra energimærkning  
Der tages forbehold for fejl og ændringer



A 2020   A 2013   A 2010   B   C   D   E   F   G



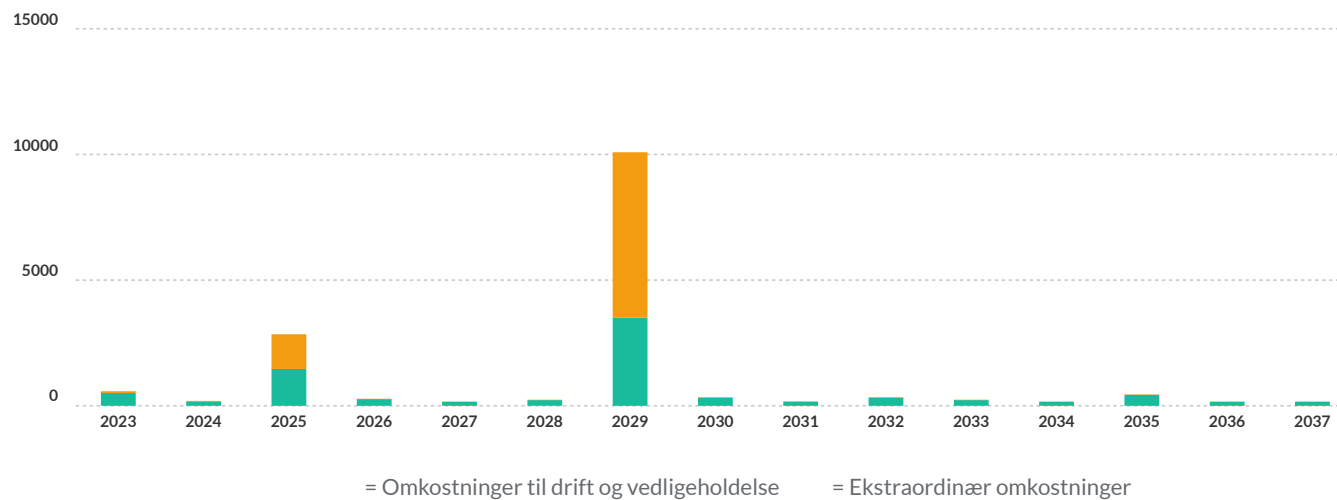
Energimærke  
(potentiale)

Udarbejdelse af løsningsforslag for energioptimering tilbydes særskilt og indarbejdes i nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan

## Budget for drift og vedligeholdelse

Udgifterne fordelt pr. år i tusinde kr.

Prisen dækker materiale og arbejds løn inkl. moms og prisindeks



 Fordelingsplan

Udgifterne fordelt pr. bygningsdel i tusinde kr. Prisen dækker materiale og arbejdsløn inkl. moms, og er reguleret efter prisindeksen (125,3)

Aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Samlet
<a href="#">Skorstene og brandkamme</a> Frekv.: 10 år   BIPS: 1	7,8		39,2				39,2									86,1
<a href="#">Tagkonstruktion inkl. skiferbelægning</a> Frekv.: 5 år   BIPS: 1	23,5		78,3				2.349,4 3.915,6									2.451,2
<a href="#">Tagrender og nedløb, PVC</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 1	15,7 15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	234,9
<a href="#">Tagvinduer, træ/alu</a> Frekv.: 3 år   BIPS: 1	15,7		15,7													31,3
<a href="#">Kælder</a> Frekv.: 10 år   BIPS: 2	62,7									62,7						125,3
<a href="#">Lyskasser/Sokkel</a> Frekv.: 5 år   BIPS: 2						7,8					7,8					15,7
<a href="#">Altaner, lukkede</a> Frekv.: 3 år   BIPS: 3	15,7			15,7			15,7			15,7			15,7			78,3
<a href="#">Sålbænke, naturskifer/beton</a> Frekv.: 10 år   BIPS: 3	39,2						78,3									117,5
<a href="#">Ydervægge</a> Frekv.: 10 år   BIPS: 3	54,8						704,8									759,6
<a href="#">Ydervægge, efterisolering</a> Frekv.: 10 år   BIPS: 3							7,8									7,8
<a href="#">Vinduer, træ/alu</a> Frekv.: 3 år   BIPS: 4	94,0			94,0			94,0			94,0			94,0			469,9
<a href="#">Døre, Udvendige</a> Frekv.: 5 år   BIPS: 5			56,4					23,5						23,5		103,4
<a href="#">Bitrapper(overflader)</a> Frekv.: 5 år   BIPS: 6			109,6 548,2					109,6					109,6			328,9
<a href="#">Hovedtrappe (overflader)</a> Frekv.: 5 år   BIPS: 6			986,7 657,8					39,2					39,2			1.065,1
<a href="#">Udvendige trapper</a> Frekv.: 5 år   BIPS: 6			15,7				62,7									78,3
<a href="#">Porte- gennemgangsporte</a> Frekv.: 2 år   BIPS: 7																
<a href="#">Etageadskillelse</a> Frekv.: 10 år   BIPS: 8	7,8										7,8					15,7
<a href="#">Varmeanlæg, fjernvarme</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 11	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	822,3
<a href="#">Faldstammer</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 12	47,0	15,7	15,7	15,7	15,7	47,0	15,7	15,7	15,7	15,7	47,0	15,7	15,7	15,7	15,7	328,9
<a href="#">Dræn/pumpebrønd</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 13	4,7	4,7	12,5	4,7	4,7	12,5	4,7	4,7	12,5	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	94,0

Prisen er ekskl. eventuel finansiering og forsikring mv.

## Fordelingsplan

Udgifterne fordelt pr. bygningsdel i tusinde kr. Prisen dækker materiale og arbejdsløn inkl. moms, og er reguleret efter prisindeksen (125,3)

Aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Samlet
<a href="#">Kloak</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 13	15,7	39,2	15,7	15,7	15,7	39,2	15,7	15,7	15,7	15,7	39,2	15,7	15,7	15,7	15,7	305,4
<a href="#">Brugsvandsanlæg</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 14	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	469,9
<a href="#">Mekanisk ventilationsanlæg</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 16	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	188,0
<a href="#">Dørtelefon-anlæg</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 17	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	47,0
<a href="#">EL-installationer</a> Frekv.: 1 år   BIPS: 17	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	47,0
Stillads/lift	54,8	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	2.349,4	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	2.607,8
Byggeplads			156,6				313,3									469,9
Teknisk rådgiver																
Byggesagsadministration																
Omkostninger til drift og vedligeholdelse Subtotal	509,0	180,1	1.466,0	266,3	156,6	227,1	3.508,4	328,9	164,5	328,9	227,1	156,6	438,6	156,6	156,6	8.271,37
Ekstraordinær omkostning Subtotal	70,5	15,7	1.378,3	15,7	15,7	15,7	6.578,3	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	8.215,0
<b>Total</b>	<b>579,5</b>	<b>195,8</b>	<b>2.844,3</b>	<b>281,9</b>	<b>172,3</b>	<b>242,8</b>	<b>10.086,7</b>	<b>344,6</b>	<b>180,1</b>	<b>344,6</b>	<b>242,8</b>	<b>172,3</b>	<b>454,2</b>	<b>172,3</b>	<b>172,3</b>	<b>16.486,3</b>

Prisen er ekskl. eventuel finansiering og forsikring mv.

## Hvem er vi?

Vi er en bred stab af dygtige arkitekter, bygningskonstruktører og ingeniører med over 30 års erfaring. Vi leverer byggeteknisk rådgivning til private, professionelle og offentlige bygherrer. Vi tager altid højde for alle aspekter af et projekt. Arkitektonisk, teknisk og økonomisk. Vi har en veldefineret projektmodel, der sikrer, at vi har det rette fokus i alle faserne af et byggeri. Det er vigtigt for os, at den gode kommunikation er med fra start. Vi skal vide, hvor vi har hinanden, og I skal føle, at I kan regne med os. Vores mål er at sikre, at projektet hænger godt sammen under motorhjelm. Beregninger, beskrivelser og tegninger er gennemtænkte og optimalt kalkuleret. Vi vil gerne skabe værdi ved at træffe de rigtige beslutninger på det rigtige tidspunkt. Med Plan1 som rådgiver, har I vores tilstedeværelse igennem hele projektets forløb. Vi har det byggetekniske overblik og sørger samtidigt for, økonomi og tidsplan ikke skrider.

## Hvad kan man bruge vedligeholdelsesplanen til?

Foruden byggeteknisk data og en overordnet strategi for den fremtidige drift og vedligeholdelse, indeholder planen også et økonomisk overblik med nøgletal og grafer således at budgetlægning bliver nemmer og mere overskueligt. Formålet med vedligeholdelsesplanen er at give jer et fornuftigt beslutningsgrundlag for vedligeholdsplanlægning og gennemførelse af evt. nødvendige renoveringer og forbedringer på ejendommen. For at kunne holde styr på kommende arbejder er disse lagt ind i en aktivitetsplan. Denne er opdelt i kalenderår og giver et hurtigt overblik over hvilke bygningsdele, der skal vedligeholdes og efterses det pågældende år.

## Hvordan kommer vi igang med et byggeprojekt?

For at komme igang med et byggeprojekt, skal omfanget af projektet afklares og defineres. Dette vil vi med afsæt i dv-planen meget gerne hjælpe jer med. Endvidere er der behov for at få udarbejdet et specifikt projektbudget, således at de økonomiske rammer ligeledes er afstemt. I relation til ovenstående kan vi tilbyde at udfærdige et byggeprogram som i grove træk omhandler følgende: 1. Granskning af tegninger og ejendomsmateriale 2. Besigtigelse af bebyggelse sammen med repræsentanter fra bestyrelsen samt evt. vicevært 3. Udarbejdelse projektmateriale inkl. teknisk afklaring, løsningsforslag, overslagsbudget og procesplan 4. Fremlæggelse af ovenstående for bestyrelse Lad os endelige høre fra jer, hvis I finder dette relevant.



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Frederik
A2	Adresse	Godthåbsvej 11 A - 13 C & Sindshvilevej 10
A3	CVR-nr.	75 78 81 18

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 28/02/2024

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. kr. pr m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 97.000.000	kr 26.678
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 10.228.178	kr 2.813
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år

H1	Boligafgift	kr 805
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

### Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	kr 22.614
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 2.558
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 25.172
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

### Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

### Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

A/B Frederik

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	28-02-2024
<p><b>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet</b>  Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.</p> <p>Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i></p> <p><b>Søg professionel rådgivning</b>  Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.</p> <p><b>Din egen boligafgift og andelsværdi</b>  Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m<sup>2</sup>, er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.</p> <p><b>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet</b>  Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p>	

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	28-02-2024
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2023
Seneste regnskabsperiode	01-01-2023 – 31-12-2023

A1	Navn	A/B Frederik
A2	Adresse	Howitzvej 45, 3. th., 2000 Frederiksberg
A3	CVR-nr.	75788118

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>	Det samlede areal af alle andelsbologer benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelsbologerne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m <sup>2</sup> andel, osv. Foreninger der fordele udgifter og formue efter m <sup>2</sup> kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
B1	Andelsboliger	43	2.948
B2	Erhvervsandele	6	640
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	48
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)		
B6	I alt	50	3.636

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C3	Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelsbologerne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).				

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1883

	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelsbologerne for mere end deres indskud?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
E2	Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.		

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Ja	Nej	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	97.000.000	26.678
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.228.178	2.813

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige vurderingsprincipper når den skal opgøre ejendommens værdi:

1. Værdien kan sættes lig den oprindelige købspris for hele ejendommen,
2. en valuarvurdering eller
3. den seneste offentlige ejendomsværdi

Ejendommens værdi, indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratække gældsposterne).

Når foreningen skal beregne andelsværdien vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver*. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en "buffer", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse, som skal finansieres med lån. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift	805
H2	Erhvervslejeindtægter	18
H3	Boliglejeindtægter	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m<sup>2</sup> areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m<sup>2</sup> betaler i gennemsnit 100\*805 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi.

En andel på 100 m<sup>2</sup> modtager i gennemsnit 100\*(18+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100\*18 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej	
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.

	2021	2022	2023	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	184	162	209

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2).

En andel på 100 m<sup>2</sup> opsparer i 2023 100\*209 kr. af andelens boligafgift.

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	22.614
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.558
K3	Teknisk andelsværdi	25.172

*Andelsværdien* er den gennemsnitlige værdi pr. m<sup>2</sup> andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi* i foreningen, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld* i foreningen, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af.

*Omsætningsaktiverne* vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

*Den tekniske pris* angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.



### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
L2	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
L3	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L4	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L5	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

	2021	2022	2023
M1	20	37	18
M2	74	119	27
M3	94	156	45

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

*Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m<sup>2</sup>). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.*

N **Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)** C

Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyndelse af afdrag	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år
Realkreditlån, indeksslån, IS 35	11.927.945	Ja				19,00
Kassekredit	0	Nej				0,00
I alt	11.927.945					

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år.

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
86	

Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.

Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.

#### 4.1 Afdrag

	%
<p><b>Q Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:</b></p> <p>Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).</p> <p>Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.</p> <p>Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</p>	100

	2021	2022	2023
<p><b>R Årets afdrag pr. andels-m<sup>2</sup> (sidste 3 år)</b></p> <p>Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.</p> <p>En andel på 100 m<sup>2</sup> brugte i 2023 100*509 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>	174	188	509

	<b>Figur 1. Ydelsesprofil</b>
<p><b>S</b></p> <p>Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m<sup>2</sup> andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).</p> <p>Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at - betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller - at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).</p> <p>Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>. Du kan under alle omstændigheder beregne den gennemsnitlige betydning for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den gennemsnitlige årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.</p>	

#### 4.2 Renteusikkerhed

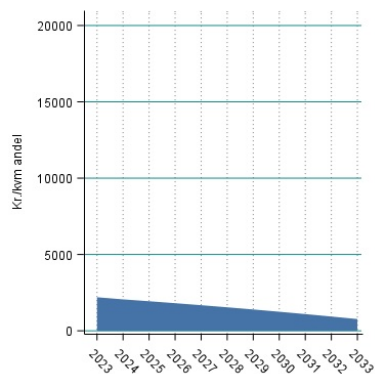
	<b>Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer</b>
<p><b>T</b></p> <p>Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m<sup>2</sup> andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.</p> <p>Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.</p> <p>Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.</p> <p>Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den gennemsnitlige betydning for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den gennemsnitlige årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>).</p> <p>Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.</p>	

#### 4.3 Formuesikkerhed

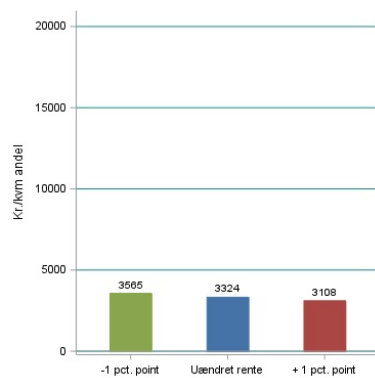
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m<sup>2</sup> andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret ( 3.324 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point ( 3.565 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point ( 3.108 kr./m<sup>2</sup>-andel).

Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup>. Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

#### 5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

##### Bemærkninger

Foreningen har optaget lån i forbindelse med at ejendommene blev byfornyset i 1991