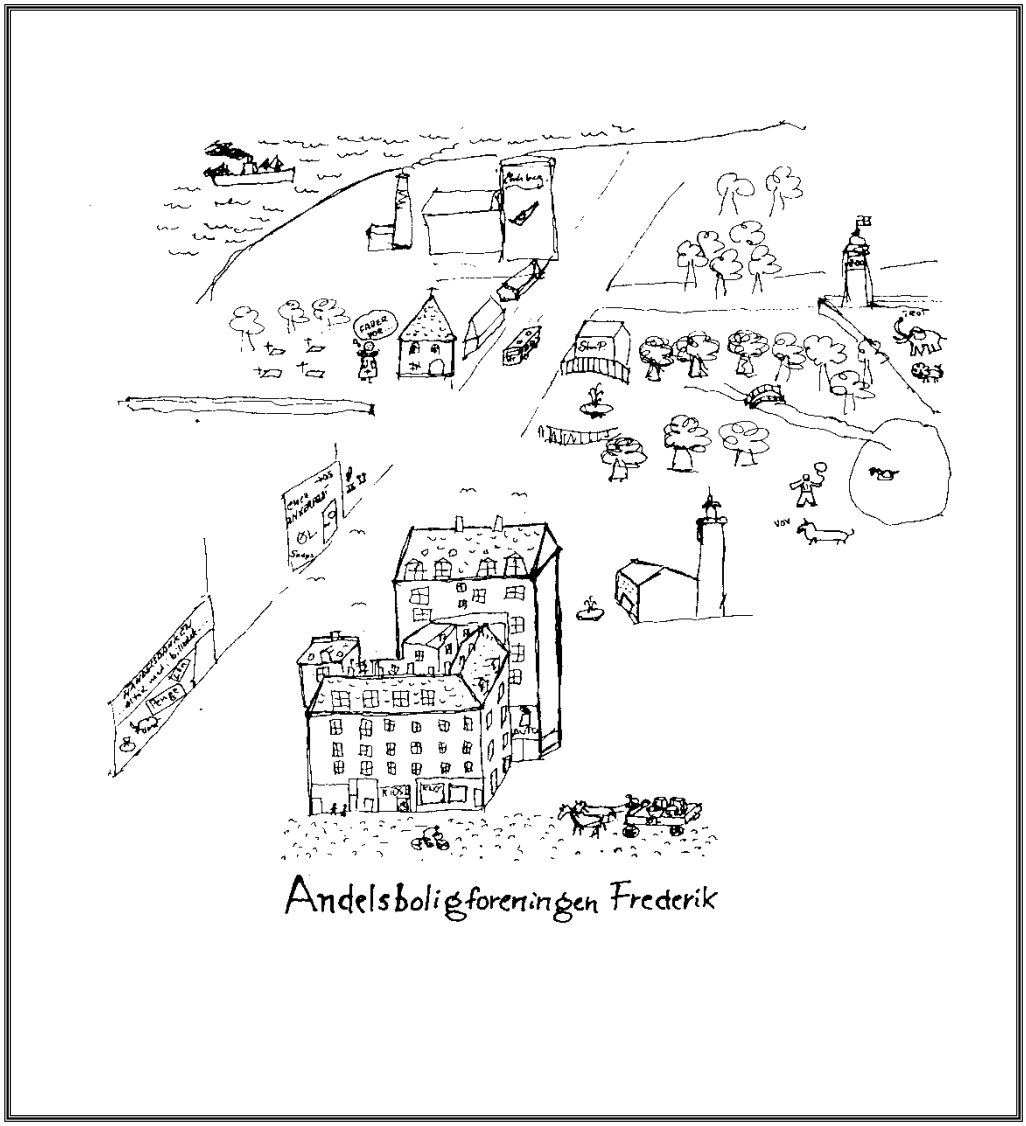


Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Onsdag den 26. marts 2025, klokken 19.30

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.

1. Valg af dirigent. 3

2. Bestyrelsens beretning 2024 3

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. 7

A. Andelskrone 10

4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 12

A. Budgettet i hovedtal 15

B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier 16

C. Likviditetsoversigt 18

5. Forslag 19

A. Forslag til ændring af foreningens husorden 19

6. Valg af administrator og revisor 19

A. Valg af administrator 19

B. Valg af revisor 19

7. Valg til bestyrelsen 20

A. Valg af formand 20

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer 20

C. Valg af suppleanter 20

D. Herefter ser bestyrelsen således ud 21

8. Eventuelt. 21

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 midlertidige bestyrelsesformand, Ole Krogh Bertelsen, 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 15, hvoraf 1 var ved fuldmagt. 1 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 2024

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Sidsel F. Kamphøvener
- Lea Bjørk Lassen
- Leander Stone

Bygningstilstand og vedligeholdelse

- Tagvinduer Godthåbsvej. Vores tømmer i gang med at finde en løsning.
- Vi har fået vores trapper polish behandlet.
- Maling/istandsættelse af trappeopgange er vurderet til at være en for stor opgave for bestyrelsen, hvorfor der vil blive ansat en professionel rådgiver. Vi regner med at det bliver plan1!
- Vand i kælderen på Sindshvilevej 100. Efter TV-inspektion ifm. undersøgelse af rotter ovre ved Sindshvilevej 10 blev der fundet brud på røret fra brønden i affaldsskuret hen imod vejbrøndene (regnvand). Blev repareret juni.

Økonomi

- Årets resultat viser at vi har holdt vores budget og resultatet er 12.000kr over budget, så bestyrelsen er tilfredse med året.
- Se årsberetning for detaljer og andelskrone mm.

Gårdlavet Sindshvile-/Godthåbsvej

- Den daglige drift kører og også her gør Kurt en fin indsats som gårdmand. Der har ikke været de store udfordringer udover forsat ikke helt tilfredsstillende kultur omkring affald. Husk at der er meget man selv skal sørge for at få på Frederiksbergs genbrug station. Vi har brugt flere tusind kroner på at få storskraldsrummet ryddet af Junkbusters.
- Gyngestativ er blev sat op og det virker fint

Bestyrelsen

- Formand Jakob Amini Østergård og familie er fraflyttet AB Frederik d. 1-2 og Ole Krogh Bertelsen er midlertidig formand til næste GF.
- Bestyrelsesmedlem Jakob Ramsgaard og familie er fraflyttet d. 1-3.

- **Så du opfordres til at melde dig som formand, medlem eller suppleant – vi mangler dig!**

Vedtægter

- Bestyrelsen har sammen med Mikael fået ABF til at gennemgå vores vedtægter, og komme med forslag til ændringer vores vedtægter ift. ABF's standardvedtægter, da det er lang tid siden vi har fået foretaget et eftersyn. Forslag til ændringer vil være et punkt på en kommende generalforsamling.

Andelshavere

- 2 velfungerende arbejdsweekender afholdt, men vi kunne godt bruge flere deltager. Der var ikke frivillige til at hjælpe med at arrangere fest i forbindelse med august weekenden, så den og en evt. fejring af vores 40-års jubilæum blev ikke til noget. Men så belaster det heller ikke budgettet.

Internet og TV

- Vi har fået ny internet udbyder og det ser ud tik at kører stabilt. Det er Fiberby, og alle spørgsmål til drift og lignende rettes til **33 23 00 99**, da de også varetager supporten på internettet!

Opfordringer, remindere og tip i årets løb (gentagelse af 2023)

- 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.

  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.

Samarbejdspartnere

- Tak til administrator Mikael Christensen, vicevært Kurt Lønstrup for samarbejdet i 2024.

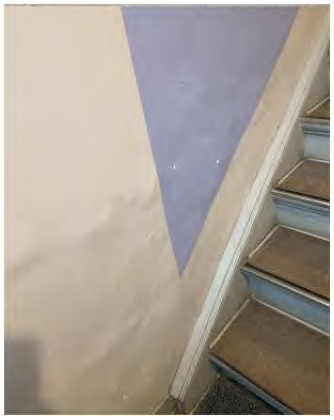
Administrator kan kontaktes her: m@mikmar.dk
Viceværten er her: vicevaert@abfrederik.dk

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

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende bestyrelsens beretning.

Der var et enkelt spørgsmål om trappemaling, som måske mere hørte hjemme under budget, men blev alligevel taget har. Mikael Christensen / Ole Bertelsen forklarede at man havde set sig nødsaget til at antage et ingeniørfirma til at planlægge / gennemgå sagen. Og de har gennemgået trapperne og konstateret at repos og trappeløb var gået fra hinanden flere steder, hvilket gør projektet væsentligt dyrere. Man anser det ikke som er problem som skal udbedres med det samme, men bør laves i forbindelse med en trappe renovering. Ligeledes er et firma i gang med at undersøge om noget af linoleum kan genbruges eller skal udskiftes fuldstændigt. Disse ting gør at udgiften til maling af trapper bliver større end forventet.







De har ligeledes beskrevet brandsikring på trapperne således :

Brandsikring:
I en del af trapperummene ved hovedtrapperne er der placeret sko, skoskabe etc. Da ejendommens trapper er flugtveje, må der principielt ikke være opbevaret genstande her også lukkede skoskabe.
Ejendommens bestyrelse kan evt. udarbejde en plan for løbende tilsyn af utilsigtet opbevaring af genstande.
Det anbefales ligeledes at der monteres røgalarmsystem i ejendommens opgange, der er koblet på fast strømforsyning med batteriback-up.
Røgalarmers korrekte placering skal være i midt i lofter, min. 50 cm fra væg og gerne på hver etage.

Renovering af trapperne vil ligeledes indeholde udskiftning af lys.

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 2024

Årets resultat viser et overskud på kr. 12.089, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag og likviditets underskud er fratrukket.
Underskuddet overføres til foreningens egenkapital, hvor det er med i beregningen af andelskronen.

Regnskabet og årets budget med forskelle er indsat nedenfor.

	Regnskab 2024	Budget 2024	Forskel Budget / Regnskab
Indtægter			
Andelshavere	2.914.964	2.924.000	9.036
Ikke medlemmer	67.184	68.000	816
Tab ved fraflytning	0	0	0
Andre indtægter	12.512	6.000	-6.512
Renteindtægter	66.085	60.000	-6.085
Indtægter i alt	**3.060.745**	**3.058.000**	**-2.745**
Udgifter			
Prioritetsydelser	2.345.476	2.340.000	-5.476
Renteudgifter	-1.360.685	-1.355.000	5.685
Afdrag likviditets underskud	140.000	140.000	0
Ejendomsskat & renovation	400.221	417.000	16.779
El & Vand	176.473	197.000	20.527
Forsikring	113.128	110.000	-3.128
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Vicevært	50.718	60.000	9.282
Trappevask/ Renhold mm.	113.792	104.000	-9.792
Administration	127.968	123.000	-4.968
Revisor	17.931	18.000	69
Selskabsskat	4.645	4.000	-645
Foreningsudgifter	20.537	34.000	13.463

	Regnskab 2024	Budget 2024	Forskel Budget / Regn-skab
Gårdlav	81.006	82.000	994
Ekstern rådgivning	7.610	6.000	-1.610
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	8.680	13.000	4.320
Vedligeholdelse	99.156	63.000	-36.156
Planlagt vedligeholdelse	308.705	196.000	-112.705
Dækket af henlæggelser	-308.705	-196.000	112.705
Henlæggelse	697.000	697.000	0
Udgifter i alt	**3.048.656**	**3.058.000**	**9.344**
Årets resultat - Overskud	**12.089**	**0**	**-12.089**

Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- Lejeindtægter
  Indtægter er mindre end budgettet, da den vedtagne forhøjelse på kr. 10 pr. m² først blev opkrævet efter vedtagelsen på generalforsamlingen i marts 2024.
  Første måned der er opkrævet efter den nye leje er maj 2024, derfor mangler der ca. lidt under 1/3 af stigningen på kr. 33.000, hvilket er ca. kr. 10.000.

- 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 i regnskabsåret modtaget bonus fra Tryg forsikring og haft et par enkelte måneder med god renteindtægt.

Udgifter:

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

- Prioritetsydelser
  Vores prioritetsydelser reguleres i henhold til det offentlige pristal.

- Ejendomsskat & Renovation
  Det er nok ikke undgået nogens opmærksomhed, at mange ejendomme er blevet ny vurderet af Skat. 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. Og de meldte ud at foreningens ejendomsskat for 2024 ville være kr. 294.000. 14 dage før opkrævningen skulle betales ændrede de det til kr. 276.000. Så derfor denne besparelse.
  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 Gård-lavet.

- 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. Den største besparelse er på el, hvor prisen har været væsentlig mindre end forventet.

- Renholdelse
  Mindre timeforbrug af viceværten.
  Der var budgetteret med Polering af trapper, men udgiften blev større end forventet.

- Foreningsudgifter
  Mindre udgift til møder i bestyrelsen.
  Der var afsat udgifter til kontorhold for bestyrelsen, hvilket er blevet udgiftsført under administration i stedet.

- Ekstern rådgivning
  Der er afsat kr. 6.000. Overskridelsen skyldes at foreningen har haft ABF til at gennemgå foreningens vedtægter.
  Der er betalt et ekstra beløb for vurderingen af ejendommen i 2023, da den betalte pris var beregnet på at vi skulle have udarbejdet en vurdering hvert år. Men grundet ny lovgivning, behøves det kun at være hvert 3 år der udarbejdes en ny vurdering af ejendommen.

- Vedligeholdelse
  Med hensyn til løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 99.156, 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
- Undersøgelse af skimmelsvamp, som heldigvis viste at der ikke var vækst af skimmelsvamp
- Udgifter til vandskade i 13, hvor en del er dækket af forsikringen i 2025.

- Planlagt vedligeholdelse
  Med hensyn til planlagt vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 308.705, mod budgetteret kr. 196.000, som er dækket af de dertil henlagte beløb.

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

  - Installation af nyt internet
  - Udskiftning af varmtvandsbeholder Godthåbsvej 13
  - Udskiftning af højvandslukke
  - Udbedring af vand indtrængnings problemer på Sindshvilevej
  - Abonnement på driftsplan

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

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse.

A. Andelskrone

Bestyrelsen har i 2023 bedt Stad Valuar udarbejde en ny Vurderingsrapport og denne vurdering af ejendommen gav en værdiansættelse på ejendommen kr. 97 mio. Denne vurdering er gyldig i 3 år. Den nye vurdering findes på foreningens hjemmeside.

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.

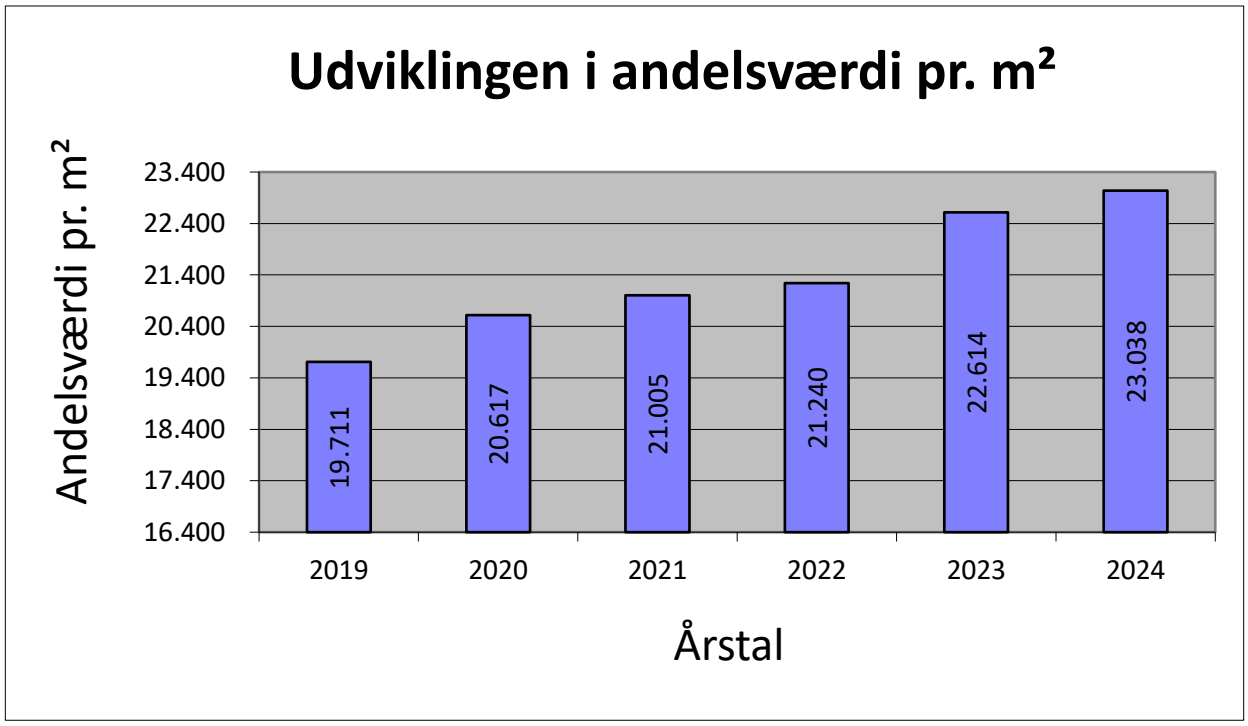
I 2024 bliver andelskronen på 66,75 efter der er foretaget hensættelse af kr. 2.650.000 til en senere udskiftning af tag på Godthåbsvej / Sindshvilevej samt henlæggelse til kurs – og værdiregulering på kr. 2.950.000, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 66,75.
Sidste år var andelskronen 65,52.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **66,75** (Indskuddet x 66,75)

1 m² oprindeligt indskud = kr. 345,14 * 66,75 = kr. 23.038 pr. m²., hvilket er en stigning på kr.424 pr. m² og 1,88 % 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 66,75.

**Mikael Christensen uddybede enkelte ting, f.eks. konsekvenserne af foreningen nu var blevet ny vurderet og konsekvensen heraf i ejendomsskatten 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 66,75 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 2025 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 830,- pr. m² mod sidste år 815 kr. pr. m². Beløbet, der tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend, forbliver uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen for den enkelte lejlighed findes senere i denne indkaldelse.

- Renteindtægter
  De forventede renteindtægterne er sat ned, da rentesatserne er faldet i året. Samtidig forventer foreningen er større træk på banken, da vi forventer at istandsætte fortrappeopgangene.

- Prioritetsydelser
  Stigning i prioritetsydelserne kr. 10.000.
  Foreningen har 1 indekslån tilbage, ydelsen på lånet reguleres med 2/3 af pristallet. Derudover har foreningen indfriet 1 lån i 2023. Til denne indfrielse har vi "lånt" pengene af vores henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse, da vi først forventer de skal bruges om tidligst 7 år, når taget skal udskiftes. På denne måde kan vi "fastfryse" ydelsen på afviklingen og likviditetsunderskuddet kan afvikles på ca. 7 år, mod hvis vi ikke havde indfriet lånet regner Kreditforeningen med en restløbetid på omkring 19 år.

- Ejendomsskatten

Det er nok ikke undgået nogens opmærksomhed, at mange ejendomme er ved at blive nyvurderet af Skat. 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. Men da vi betalte af den nye vurdering i 2024, regner vi med det samme beløb for 2025.
Vi følger vurderingen mm. løbende.

- Renovation
  Renovationsudgiften til Frederiksberg Kommune stiger med ca. 15 % i år. Det er prisen på genbrug som er steget.

- El og vand
  Vandudgiften stiger med 13 %, så den stiger fra kr. 55 pr. m³ til kr. 62. 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 mindre pris.

- Forsikring
  Foreningen er nu overgået til forsikringsmægler Willis, da foreningens daværende Tryg varslede en stigning i præmien på ca. 13,5 %. Dette har givet foreningen en besparelse på ca. kr. 30.000 i forhold til hvis vi var forsat med Tryg.

- 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 vinduerne på trappeopgangene samt udgift til snerydning/saltning af foreningens udearealer.
  Frederiksberg Kommune varslede sidste år, at de nu overtog renholdelsen af gade og fortov og for dette bliver foreningen nu opkrævet ca. kr. 10.000 om året.
  Der har tidligere været en post på kr. 40.000 til polering af trapper. Denne post er fjernet, da foreningen forventer en renovering af trapperne. Da denne renovering finansieres af de henlagte midler, er en del af det sparede beløb overført til Henlæggelser.

- 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/ Rådgivning

Her er afsat det samme beløb som tidligere. Se evt. under tidligere punkt Andelkrone

- 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 kontorudgifter, IT, BS, Internet, kopiering mm.

- Planlagt vedligehold
  Her er der afsat udgifter til renovering af foreningens hovedtrapper som mangler en større istandsættelse af både vægge og trappetrin.

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. 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. 47.000 grundet almindelige prisstigninger og overførte beløb fra trappepolering, nævnt tidligere.

A. Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Forskel Budget 2025-2024
Indtægter				
Andelshavere	2.914.964	2.924.000	2.977.000	53.000
Tab ved fraflytning	0	0	0	0
Ikke medlemmer	67.184	68.000	69.000	1.000
Andre indtægter	12.512	6.000	6.000	0
Renteindtægter	66.085	60.000	20.000	-40.000
Indtægter i alt	**3.060.745**	**3.058.000**	**3.072.000**	**14.000**
Udgifter				
Prioritetsydelser	2.345.476	2.340.000	2.370.000	30.000
- Offentlig støtte	-1.360.685	-1.355.000	-1.375.000	-20.000
Renteudgifter	140.000	140.000	140.000	0
Ejendomsskat & renovation	400.221	417.000	418.000	1.000
El & Vand	176.473	197.000	202.000	5.000
Forsikring	113.128	110.000	90.000	-20.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Vicevært	50.718	60.000	60.000	0
Trappevask / Renhold mm.	113.792	104.000	66.000	-38.000
Administration	127.968	123.000	124.000	1.000
Revisor	17.931	18.000	18.000	0
Selskabsskat	4.645	4.000	6.000	2.000
Foreningsudgifter	20.537	34.000	34.000	0
Gårdlav	81.006	82.000	82.000	0
Ekstern rådgivning	7.610	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	8.680	13.000	13.000	0
Vedligeholdelse	99.156	63.000	69.000	6.000
Planlagt vedligeholdelse	308.705	196.000	2.300.000	2.104.000
Dækket af henlæggelser	-308.705	-196.000	-2.300.000	-2.104.000
Henlæggelse	697.000	697.000	744.000	47.000
Udgifter i alt	**3.048.656**	**3.058.000**	**3.072.000**	**14.000**
Årets resultat - Overskud	**12.089**	**0**	**0**	**0**

Pr. m² :	**m² i alt**	**Kr. pr. m²**		
Erhverv	48	1.417	1.438	21
Andelshavere	3.588	815	830	15

B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m²	345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	66,75
Andelskrone pr. m²	23.038,00
Nuværende boligafgift pr. m²	815,00
Forslag til boligafgift pr. m²	830,00

Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andels-indskud	Andels-værdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.328	3.391	14.841	972.384	990.638
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.328	3.391	14.841	972.384	990.638
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.328	3.391	14.841	972.384	990.638
Godthåbsvej 11 A, 3. th	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 B, 1. tv	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	3.260	3.322	14.496	949.770	967.600
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	3.260	3.322	14.496	949.770	967.600
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	3.260	3.322	14.496	949.770	967.600
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.810	7.958	39.691	2.600.561	2.649.381
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.939	4.014	20.018	1.311.587	1.336.210
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.785	2.837	12.080	791.475	806.333
Godthåbsvej 11 B, kld.	15.485	15.778	76.621	5.020.213	5.114.457
Godthåbsvej 11 B, st. th.	10.120	10.311	49.355	3.233.741	3.294.448
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	3.124	3.183	13.806	904.543	921.524
Godthåbsvej 11 C, st. th.	3.260	3.322	14.496	949.770	967.600
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.569	5.674	28.301	1.854.313	1.889.124
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.569	5.674	28.301	1.854.313	1.889.124
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.569	5.674	28.301	1.854.313	1.889.124
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	4.143	4.221	21.054	1.379.428	1.405.324
Godthåbsvej 13 B, stuen	8.693	8.858	44.178	2.894.537	2.948.876
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.977	6.090	30.372	1.989.994	2.027.352
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.977	6.090	30.372	1.989.994	2.027.352
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.977	6.090	30.372	1.989.994	2.027.352
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.890	4.982	24.850	1.628.177	1.658.743
Godthåbsvej 13 C, stuen	6.045	6.159	28.647	1.876.927	1.912.162
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	6.045	6.159	28.647	1.876.927	1.912.162

Andelsindskud pr. m²	345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	66,75
Andelskrone pr. m²	23.038,00
Nuværende boligafgift pr. m²	815,00
Forslag til boligafgift pr. m²	830,00

Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andels-indskud	Andels-værdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	6.045	6.159	28.647	1.876.927	1.912.162
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	6.045	6.159	28.647	1.876.927	1.912.162
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.958	5.052	25.195	1.650.791	1.681.781
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, st. th.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.841	5.951	29.682	1.944.767	1.981.276
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	5.380	5.380	0	-	-
I alt	**249.067**	**253.669**	**1.182.450**	**77.474.100**	**78.928.515**

C. Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsunderskud på kr. 848.517, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.
Sidste år havde foreningen et likviditetsunderskud på kr. 1.000.600. Differencen på de 2 år er ca. årets overskud og afviklingen af likviditetsunderskud på kr. 140.000. Likviditetsunderskuddet vil blive afviklet over de næste 6 år, med kr. 140.000 om året.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2024		
Disponible beløb:		
Lån og Spar Bank	3.406.809	
Tilgodehavender	25.490	3.432.299
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	53.134	
Forudbetalt leje og deposita	23.725	
Mellemregning fraflytter	0	
Varmeregnskab	133.067	
Antenneregnskab	-7.346	
Henlæggelser	4.016.473	
Skyldig Altanprojekt	241	
Skyldig moms	61.522	4.280.816
Likviditetsunderskud		-848.517

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 830 om året pr. m².

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet med fokus på de stigende offentlige udgifter og afvikling af likviditets underskud.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 15 kr. pr. m² i boligafgift, så den nu er kr. 830 om året pr. m², blev godkendt med applaus.

5. Forslag

A. Forslag til ændring af foreningens husorden

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af foreningens husorden.

Under punkt V – Tilføjes

Lejer / Andelshaver forestår såvel indvendig som udvendig polering af lejemålets vinduer.

Punktet ønskes tilføjet, da der kan opstå problemer med hvem der har pligten, så derfor syntes vi det er bedre at tilføje det i Husorden.

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

Mikael gennemgik kort forslaget og sagde det var lavet for at præcisere tingene og skulle ikke forstås således, at nu ville bestyrelsen komme efter en, hvis man lige har glemt at pudse vinduer.

Efter kort debat blev forslaget vedtaget med applaus.

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 Revisionsselskab, 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:

Navn	Valgt til
Midlertidig formand Ole Krogh Bertelsen	2026
Thomas Skytthe Jakobsen	2026
Rikke Nymark	2025
Troels Hansen	2025

A. Valg af formand

Valg af formand

Efter lidt dialog om hvad arbejdet består i for henholdsvis formands- og bestyrelsesmedlem, blev Frederik Lundsgaard Ebbesen foreslået.

Han blev valgt med applaus.

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der kan vælges op til 3 bestyrelsesmedlemmer:

Rikke Nymark – Villig til genvalg
2 pladser vakant, da Troels Hansen fraflytter foreningen i maj 2025

Da der var blevet valgt en formand, skulle der kun vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og her blev Jeppe Marinus Lorentsen foreslået.

Begge blev valgt med applaus.

C. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter for 1 år.

Her havde Lucas Svendsen og Michkel Mariegaard begge tilkendegivet at de gerne ville opstille til bestyrelsesarbejdet, hvis der skulle være nogen plads ledig.

Begge blev valgt med applaus.

D. Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Frederik Lundsgaard Ebbesen – Formand	**2027**
Ole Krogh Bertelsen	**2026**
Rikke Nymark	**2027**
Jeppe Marinus Lorentsen	**2027**
Thomas Skytthe Jakobsen	**2026**
Michkel Mariegaard – Suppleant	**2026**
Lucas Svendsen – Suppleant	**2026**

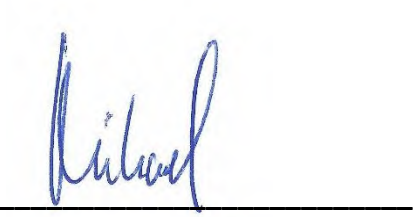
8. Eventuelt.

En andelshaver spurgte om det kunne være nogen fordel for foreningens økonomi hvis man f. eks. hævede huslejen med kr. 700 om måneden til f. eks. ekstraordinær indfrielse af lån eller opsparing til vedligehold.
Til dette svarede Mikael Christensen / Ole Krogh Bertelsen at det syntes de ikke var nødvendigt da foreningen allerede nu har en budgetpost på kr. 744.000 til planlagt vedligehold og foreningens resterende lån, vil være for dyr at indfri på nuværende tidspunkt.
Forrige år blev der indfriet et lån, ved hjælp af lån i de opsparede midler og dette lån er tilbagebetalt om ca. 6 år. Der er tillige afsat plads i foreningens regnskab til optagelse af lån, hvis det skulle blive nødvendigt når foreningens tage engang skal udskiftes om ca. 8 – 10 år. Dette er selvfølgelig alt sammen ud fra det kendskab man har på nuværende tidspunkt til ejendommens vedligeholdelsesstandard, men den gennemgås hvert år af ekstern teknikker (Plan 1) og der var ikke fundet andre store vedligehold omkostninger på nuværende tidspunkt, men skulle det ske, ville det selvfølgelig være en ny situation som man så vil forsøge at løse. Men man syntes at der et godt overblik over foreningens økonomi.

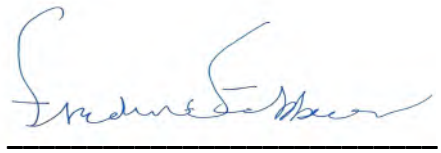
Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 20:15.

Næste ordinære generalforsamling er planlagt til onsdag den 25. marts 2026.

Frederiksberg, den 31. marts 2025



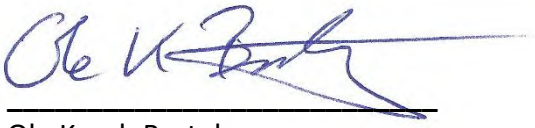
Mikael Christensen
Administration / Dirigent



Frederik Lundsgaard Ebbesen
Formand

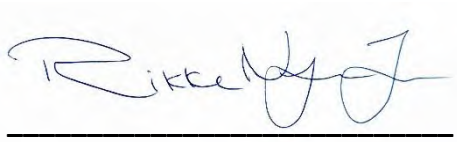


Thomas Skytthe Jakobsen



Ole Krogh Bertelsen

Jeppe Marinus Lorentzen



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 2024
(40. 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
Tlf. +45 61663285

Indholdsfortegnelse

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

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2024 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2025

Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Frederik.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2025

Rikke Nymark

Jacob Amini Østergaard (formand)

Thomas Skytte Jakobsen

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2024. 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 overenstemmelse 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 passsende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- 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 ikk r 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 17. februar 2025
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2024 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 forpligtigelser i balancen.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:
Der er udarbejdet tilstandsrapport i november 2019 af Plan 1. Tilstandsrapport

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2024 Budget (ej revideret)		2024 Regnskab	2023 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.924.000	Boligafgift	2.914.964	2.866.906
	68.000	Erhvervsleje	67.184	64.560
	6.000	Diverse indtægter	12.512	8.875
	60.000	Renteindtægter	66.085	14.618
	3.058.000	**Indtægter i alt**	3.060.745	2.954.959
		UDGIFTER:		
	985.000	Prioritetsrenter	964.022	1.011.437
	-554.000	Heraf offentlig støtte	-553.692	-567.267
	417.000	Grundskyld og dagrenovation	400.222	387.446
	197.000	El- og vandforbrug	176.473	170.725
	110.000	Forsikringer	113.127	98.258
	60.000	Vicevært	50.718	49.320
	104.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	113.792	52.828
	82.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	81.006	79.603
1	63.000	Reparation og vedligeholdelse	99.155	66.024
	697.000	Henlæggelse til senere vedligehold	697.000	688.000
	13.000	Arbejdsweekends, netto	8.680	12.050
	104.000	Administrationshonorar	102.000	101.000
	11.000	Administrationsudstyr	15.366	6.818
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.931	17.642
2	11.000	Andre honorarer	12.610	18.497
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	10.602	14.356
	14.000	Bestyrelses- og foreningsomkostn.	5.231	2.651
	12.000	ABF kontingent	10.406	10.796
	8.000	Blomster og gaver	4.900	6.932
	0	Tab leje	0	22.762
	4.000	Selskabsskat	4.646	2.000
	2.364.000	**Udgifter i alt**	2.334.195	2.251.878
	694.000	**Driftsresultat**	726.550	703.081
		Resultatdisponering		
	1.501.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.381.453	1.432.113
	-807.000	Heraf offentlig støtte	-806.992	-798.419
	0	Ekstraordinær afdrag & kurstab	0	1.731.710
	0	Overført resultat	152.089	-1.662.323
	694.000	**Disponeret i alt**	726.550	703.081

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	97.000.000	90.100.000
	Opskrivning til valuarvurdering	0	6.900.000
	Ejendommens værdi	97.000.000	97.000.000
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2023 kr. 83.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	97.000.000	97.000.000
	Igangværende handler	11.550	0
	Forudbetalte omkostninger	0	89.000
	Tilgodehavender	0	91.382
	Tilgodehavende boligafgift	13.940	0
	Tilgodehavender	25.490	180.382
	Lån & Spar, altaner	241	8.289
	Lån & Spar, administrationskonto	207.698	64.961
	Lån & Spar, Business	236.710	1.066.262
	Lån & Spar, Aftalekonto	2.962.160	5.500.000
	Likvide beholdninger	3.406.809	3.819.512
	Omsætningsaktiver i alt	3.422.299	3.819.894
	Aktiver i alt	100.432.299	100.819.894

Balance pr. 31. december

Passiver

Note			2024 kr.	2023 kr.
3	**Egenkapital før hensættelser**		78.925.885	77.471.450
	Hensat til kursregulering		2.950.000	3.950.000
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse		2.650.000	2.650.000
4	Hensættelser i øvrigt		4.016.473	3.628.178
	Hensættelser i alt		9.616.473	10.228.178
	Egenkapital incl . hensættelser		88.542.358	87.699.628
5	**Prioritetsgæld**		11.625.598	11.927.945
	Mellemregning, altanprojekt		0	8.289
	Forudbetalt boligafgift		7.585	0
	Antenneregnskab:			
	Saldo 1. januar	-6.842		
	Indgået a' contobidrag	34.659		
	-Afholdte udgifter	-35.163	-7.346	-6.842
	Igangværende handler		0	913.311
	Deposita		16.140	16.140
	Varmeregnskab 2024/2025:			
	Indgået a'conto bidrag	321.868		
	- afholdte udgifter	-188.801	133.067	103.184
	Internetregnskab:			
	Saldo 1. januar	-3.413		
	Indgået a'conto bidrag	9.450		
	-udgifter NIAnet m.m.	-10.044		
	Overført til drift	4.007	0	-3.413
	Skyldig moms		61.522	73.167
	Skyldige omkostninger		53.375	88.480
	Gældsforpligtelser i alt		11.889.941	13.120.266
	Passiver i alt		100.432.299	100.819.894

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

Noter

	2024 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Låsesmed	4.241
Vandskade	6.049
Tømrer	11.828
VVS	53.995
Elektriker	7.586
Diverse småanskaffelser	15.456
	99.155
Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmeregnskab	5.000
Gennemgang af vedtægter/valuar	7.610
	12.610
Note 3 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	73.908.549
	73.908.549
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-4.077.804
Årets kursregulering	-199.591
	-4.277.395
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	12.737.293
Årets afdrag, netto	574.461
- indeksregulering	-72.524
	13.239.230

Noter

					2024 kr.
Note 3 - Egenkapital (fortsat):					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar					-6.342.547
Årets resultat					152.089
Regulering primo					63.550
Overført fra værdiregulering					1.000.000
					-5.126.908
Egenkapital før hensættelser					78.925.885
Note 4 - Hensættelser					
Saldo 1. januar					3.628.178
Hensat i regnskabsåret					697.000
					4.325.178
- forbrugt i regnskabsåret:					
Nyt internet m.m.				45.082	
Vand & fugt problem				33.706	
Reparation varmecentral				12.738	
Ny varmtvandsbeholder				208.744	
Abonnement driftsplan				8.435	308.705
Hensættelser i alt					4.016.473

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks-regulering	Restgæld pr. 31/12-24	Kursværdi pr. 31/12 -24
NYK, 2042 - 2,5%	307.474	406.893	51.369	5.204.762	8.239.867
Offentlig støtte	-307.474	-406.893	-51.369	-5.204.762	-8.239.867
NYK, 2042 - 2,5%	433.437	574.461	72.524	7.348.203	11.625.598
Offentlig støtte	-23.107	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	215.153	381.221	47.262	4.783.560	6.778.709
Offentlig støtte	-215.153	-381.221	-47.262	-4.783.560	-6.778.709
NYK, 2043 - 2,5%	7.958	18.878	2.353	257.703	339.899
Offentlig støtte	-7.958	-18.878	-2.535	-257.703	-339.899
	410.330	574.461	72.524	7.348.203	11.625.598

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 Protektor Forsikring ASA. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringsskade kr. 500.000 og en selvrisiko på max kr.7.500.

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

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		78.925.885
Andelskapital		1.182.409
Areal		3.426
Andelskronens værdi	78.925.885 / 1.182.409	66,75

Andelskronens værdi pr. 31. december 2023 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 65,52.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2024, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 66,75.

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 2024, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 66,75.

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 2024

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Hedelykke 8
2640 Hedehusene

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2024

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 726.550, 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2024. 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.

Som led i en revision, der udføres i overenstemmelse 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 passsende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- 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 årsregsnakbet 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 årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2024

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.

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 2024

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 17. februar 2025
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 17. februar 2025

Rikke Nymark

Jacob Amini Østergaard
(formand)

Thomas Skytte Jakobsen

Ole Krogh Bertelsen

Troels Hansen

Andelsboligforeningen Frederik
CVR-nr. 75 78 81 18

Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2024

		kr.
Erhvervsmæssige indtægter:		
Lejeindtægt, ikke-medlemmer		67.184
Erhvervsmæssige indtægter i alt		67.184
Fællesudgifter:		
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	2.334.195	
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	308.705	
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	697.000	
- ABF kontingent	10.406	
Selskabsskat	4.646	
	1.930.848	
Erhvervsmæssige udgifter:		
Andel i fællesudgifter:		
$\frac{1.930.848 \times 67.184}{2.982.148}$ =		43.500
Skattepligtig indkomst		23.684
Heraf skat 22%		5.210

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 2024. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2024, som vi har revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

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

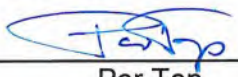
Det udførte review

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

Konklusion

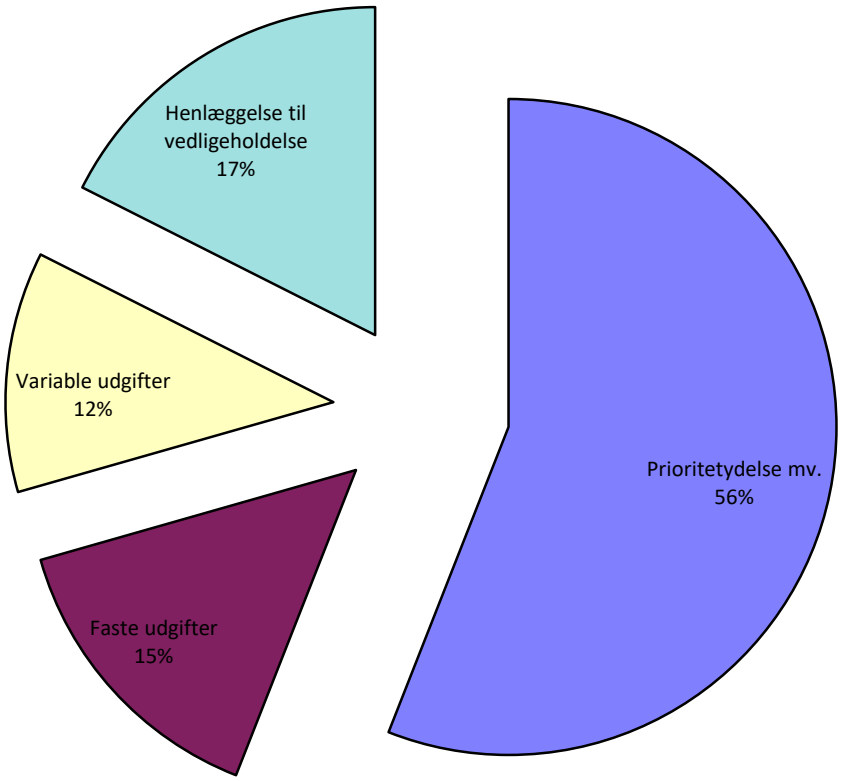
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at opgørelsen af den skattepligtige indkomst ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

Hedehusene, den 17. februar 2025
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Her kan du se hvordan din husleje anvendes.



Nuværende boligafgift pr. m² pr. år	815 kr.
Boligafgift i følge nednestående budgetforslag	830 kr.
Stigning i boligafgift pr. m² pr. år	15
Stigning i boligafgift i procent	1,8 %

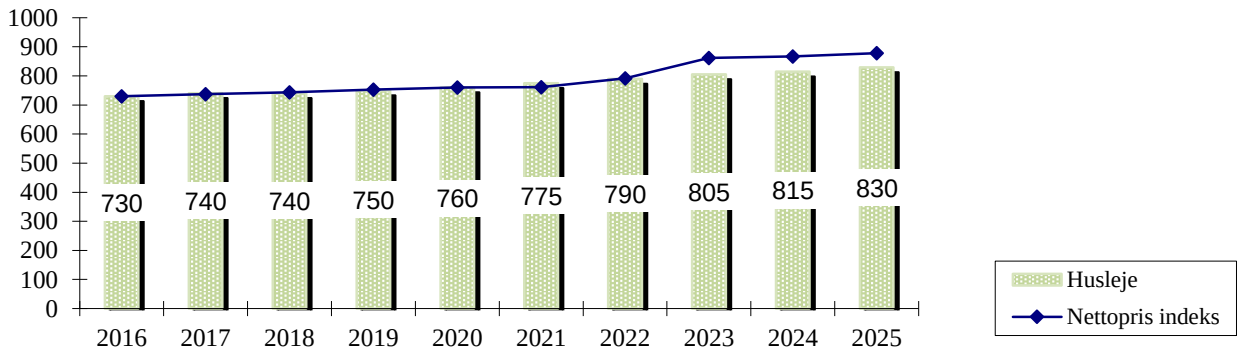
Budget 2025

A/B Frederik

	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Forskel Budget 2025-2024
Indtægter :				
Andelshavere	2.914.964	2.924.000	2.977.000	53.000
Tab ved fraflytning	0	0	0	0
Ikke medlemmer	67.184	68.000	69.000	1.000
Andre indtægter	12.512	6.000	6.000	0
Renteindtægter	66.085	60.000	20.000	-40.000
Indtægter i alt	**3.060.745**	**3.058.000**	**3.072.000**	**14.000**
Udgifter				
Prioritetsydelser	2.345.476	2.340.000	2.370.000	30.000
- Offentlig støtte	-1.360.685	-1.355.000	-1.375.000	-20.000
Afdrag likviditets underskud	140.000	140.000	140.000	0
Ejendomsskat & renovation	400.221	417.000	418.000	1.000
El & Vand	176.473	197.000	202.000	5.000
Forsikring	113.128	110.000	90.000	-20.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Vicevært	50.718	60.000	60.000	0
Trappevask/Renhold mm.	113.792	104.000	66.000	-38.000
Administration	127.968	123.000	124.000	1.000
Revisor	17.931	18.000	18.000	0
Selskabsskat	4.645	4.000	6.000	2.000
Foreningsudgifter	20.537	34.000	34.000	0
Gårdlav	81.006	82.000	82.000	0
Valuar / Vedtægter/Rådgivning	7.610	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	8.680	13.000	13.000	0
Vedligeholdelse	99.156	63.000	69.000	6.000
Planlagt vedligeholdelse	308.705	196.000	2.300.000	2.104.000
Dækket af henlæggelser	-308.705	-196.000	-2.300.000	-2.104.000
Henlæggelse	697.000	697.000	744.000	47.000
Udgifter i alt	**3.048.656**	**3.058.000**	**3.072.000**	**14.000**
Årets resultat - Overskud	**12.089**	**0**	**0**	**0**

Pr. m² :	**m² i alt**	**Kr. pr. m²**		
Erhverv	48	1.417	1.438	21
Andelshavere	3.588	815	830	15

Gennemsnit huslejeudvikling, pr. m² - de sidste 10 år i forhold til udviklingen i nettoprisindeks



Indtægter andelshavere
På denne konto ses den beregnede boligafgift for andelshavere.
Den er beregnet ved at tage alle kendte udgifter fratrukket alle kendte indtægter og derefter fordelt pr. m².

Forningen har på nuværende tidspunkt	3.588	m² andelslejemål.	Antal m² i alt	3.636

Lejeindtægt erhverslejere
Foreningen har stadigvæk lejemål som ikke er andelshavere. Der er ikke flere boliglejemål som ikke er andelshavere.
På nuværende tidspunkt udlejer foreningen 48 m² til erhvervslejemål.

Lejeindtægt lejere	**Kr. i alt**	69.000

Renteindtægter
Foreningen har alle sine midler stående i Lån og Spar Bank. Der gives en forrentning på PT 0,25 % p.a.
Foreningen har desuden en del af sine likvider stående på aftale konto

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

Årlig ydelse Indekslån, Hovedstol 15.553.300 kr. + Andre lån		2.370.000
-Offentlig tilskud		(1.375.000)
Afvikling af lån til indfrielse af lån, Lånebeløb kr. 1.700.000		140.000
Årlig ydelse Indekslån, Hovedstol 15.553.300 kr. & afvikling underskud	**Kr. i alt**	**1.135.000**

Ejendomskat
På ejendomskattebilletten betales følgende ejendomsskat og renovation
Ejendomsskat, på grundlag af grundværdi.

Grundværdi i 2023 er på kr.	89.473.600		Kr.	277.000
Grundskyldspromille på Frederiksberg		0,31%		
660 Liters contaioner, 8 stk, tømmes 2 gange om ugen			49.000	
Genbrug			88.000	
Gebyr for restaffald			3.000	
Rottebekæmpelse			965	
Renovation. Foreningen deltager i en samlet renovationsafgift for hele gården.			Kr.	141.000
			Kr. i alt	**418.000**

El & Vand
Foreningens har fælles udgifter til vand og el f. eks. trappelys, antenneanlæg og varmeforsyning

			2024			
Forventet forbrug af vand :	Antal m³	2.500	2.510			
Forventet pris pr. enhed incl. Måler		62,00	Sidste år	55,00	Kr.	155.000
Forventet forbrug af el :	Antal KWH:	15.500	15.500			
Forventet pris pr. enhed		3,00	incl målerafgift		Kr.	47.000
Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger					**Kr. i alt**	**202.000**

Forsikringer

Foreningens forsikringsselskab er forsikringsmægler Willis 1. oktober 2024		
Ejendomsforsikring incl. svamp og insekt og sanitetssdækning, årlig præmie		
incl. Arbejdsskadeforsikring + Ansvarforsikring	Kr.	90.000
	Kr. i alt	**90.000**

Varmeudgifter

Her udgiftsføres de udgifter som ikke er medtaget i varmeregnskabet		
Udgift for udarbejdelse af regnskab	Kr.	5.000
	Kr. i alt	**5.000**

Renholdelse

Vicevært	Kr.	60.000
Polering af trapper - Udgår, da trapper istandsættes. Posten overgår til henlæggelser	Kr.	-
Udgifter til trappevask i henhold til aftale med rengøringsfirma	Kr.	48.000
Rengøring fortov / gaden, Frederiksberg kommune	Kr.	10.000
Snerydning	Kr.	3.500
Vinduespudsning på trappeopgange	Kr.	4.500
Udgifter til vicevært og renholdelse	**Kr. i alt**	**66.000**

Administration

Udgifter til Mikael Christensen for at foretage det praktiske arbejde i forbindelse med foreningens drift					
Aftalen med Mikael er indgået i 1999 og i følge denne fik Mikael et beløb på kr.			5.230	pr. måned	
Beløbet pristalsreguleres - sat januar 1999 til	72,8	Pristal 2025 januar	119,7		
Årlig honorar			Kr.		103.000
Kontorartikler, administrationsudgifter, IT, PBS, Internet, kopiering mm.			Kr.		21.000
			Kr. i alt		**124.000**

Selskabskat

Foreningen har stadigvæk 1 lejer og af denne indtægt skal der betales skat af, anslået til	**Kr. i alt**	**6.000**

Foreningsudgifter

Her udgiftsføres følgende :		
Kontingent til ABF som foreningen er medlem af, incl. Bestyrelsesansvarsforsikring	Kr.	12.000
Udgifter til repræsentation og gaver	Kr.	8.000
Diæter til bestyrelsen	Kr.	1.000
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger	Kr.	8.000
Formand - Telefonudgifter og Internet kr. 2 800 - Kontorhold kr. 1.700	Kr.	5.000
Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend	Kr.	-
	Kr. i alt	**34.000**

Gårdlav
Foreningen deltager i et Gårdlaug sammen med ejendommene Godthåbsvej 5 & 7 samt Sindshvilevej 6 & 8
Dette samarbejde sørger for renholdelse & vedligeholdelse af de fælles områder der er i gården.
Denne udgift forventes at udgøre **Kr. i alt** **82.000**

Arbejdsweekend
I forbindelse med boligafgiften opkræves der 10 kr. pr. m² pr. år.
Dette beløb tilbagebetales til andelshaveren i december måned hvis de har deltaget i arbejdsweekenden
De beløb som ikke udbetales er en del af driften
Fraværsgebyret på kr. 500 pålægges forsat hver jejlighed der ikke har deltaget i arbejdsweekenden
Kr. i alt **13.000**

Vedligeholdelse
Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom **Kr. i alt** **69.000**

Planlagt vedligeholdelse
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. 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.



Drifts- og vedligeholdelsesplan

AB Frederik

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

Planen senest opdateret: 05-09-2024
Serviceaftale: aktivere

plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

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

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 ca. 65 kr/m²/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
Vedligehold af vinduer
Sporadiske skader på facader(Godthåbsvej)
Sålbænke
Overløbsventiler i kælder

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

Nøgletal 2024-2039

Ekstraordinære omkostninger

6.512.500 kr.

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

Omkostninger til drift og vedligeholdelse

3.462.500 kr.

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

Samlet areal

3.614 m^2

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

Drift og vedligehold pr. m^2 / år

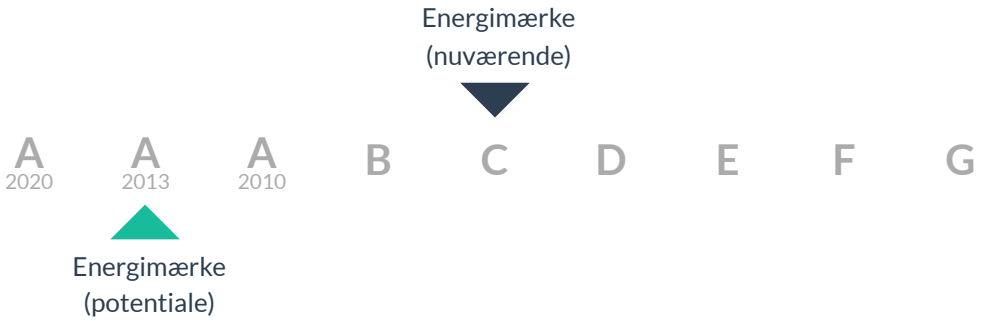
64 kr.

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

Prisindeks: 115,9

Prisindeks pr. 31-03-2024. Prisindeks er et byggeomkostningsindeks.

Energimærke



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

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

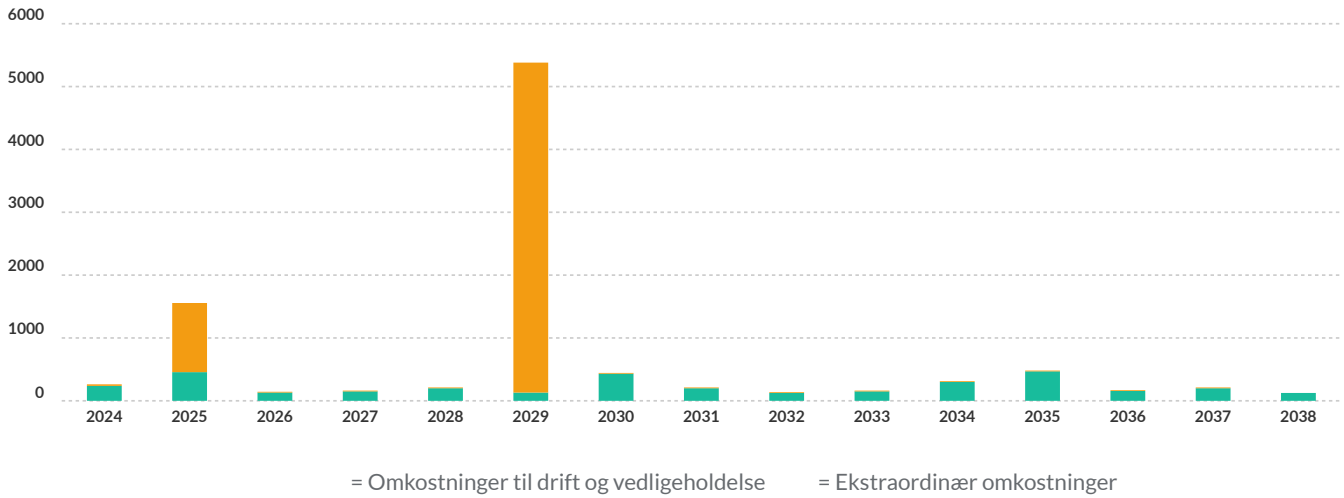
Energimærkningsrapport 311634837 (Udløber den 11. oktober 2032)

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

Budget for drift og vedligeholdelse

Udgifterne fordelt pr. år i tusinde kr.

Prisen dækker materiale og arbejdsløn inkl. moms og prisindeks



Fordelingsplan

Udgifterne fordelt pr. bygningsdel i tusinde kr. Prisen dækker materiale og arbejdsløn inkl. moms, og er reguleret efter prisindeksen (115,9)

Aktiviteter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Samlet
Skorstene og brandkamme Frekv.: 10 år | BIPS: 1		31,3										31,3				62,5
Tagkonstruktion inkl. skiferbelægning Frekv.: 5 år | BIPS: 1		62,5				3.125,0	62,5					62,5				187,5
Tagrender og nedløb, PVC Frekv.: 1 år | BIPS: 1	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	12,5	187,5
Tagvinduer, træ/alu Frekv.: 3 år | BIPS: 1	12,5			12,5			12,5			12,5			12,5			62,5
Kælder Frekv.: 10 år | BIPS: 2	50,0										50,0					100,0
Lyskasser/ Sokkel Frekv.: 5 år | BIPS: 2	6,3					6,3					6,3					18,8
Altaner, lukkede Frekv.: 3 år | BIPS: 3	12,5			12,5			12,5			12,5			12,5			62,5
Sålbænke, naturskifer/beton Frekv.: 10 år | BIPS: 3		31,3										31,3				62,5
Ydervægge Frekv.: 10 år | BIPS: 3	37,5										37,5					75,0
Ydervægge, efterisolering Frekv.: 10 år | BIPS: 3			6,3										6,3			12,5
Vinduer, træ/alu Frekv.: 3 år | BIPS: 4		75,0			75,0			75,0			75,0			75,0		375,0
Døre, Udvendige Frekv.: 5 år | BIPS: 5		31,3					31,3					31,3				93,8
Bitrapper(overflader) Frekv.: 5 år | BIPS: 6		437,5					87,5					87,5				175,0
Hovedtrappe (overflader) Frekv.: 5 år | BIPS: 6		87,5 525,0					87,5					87,5				262,5
Udvendige trapper Frekv.: 5 år | BIPS: 6		12,5					12,5					12,5				37,5
Porte- gennemgangsporte Frekv.: 2 år | BIPS: 7																
Etageadskillelse Frekv.: 10 år | BIPS: 8	6,3										6,3					12,5
Varmeanlæg, fjernvarme Frekv.: 1 år | BIPS: 11	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	43,8	656,3
Faldstammer Frekv.: 1 år | BIPS: 12	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	187,5
Dræn/pumpebrønd Frekv.: 1 år | BIPS: 13	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	56,3

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 (115,9)

Aktiviteter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Samlet
Kloak Frekv.: 1 år | BIPS: 13		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	175,0
Brugsvandsanlæg Frekv.: 1 år | BIPS: 14	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	375,0
Mekanisk ventilationsanlæg Frekv.: 1 år | BIPS: 16	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	150,0
Dørtelefon-anlæg Frekv.: 1 år | BIPS: 17	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	37,5
EL-installationer Frekv.: 1 år | BIPS: 17	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	37,5
Stillads/lift	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	1.875,0	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5		2.037,5
Byggeplads		125,0				250,0										375,0
Teknisk rådgiver																
Byggesagsadministration																
Omkostninger til drift og vedligeholdelse Subtotal	237,5	456,3	131,3	150,0	200,0	131,3	431,3	200,0	125,0	150,0	300,0	468,8	156,3	200,0	125,0	3.462,50
Ekstraordinær omkostning Subtotal	25,0	1.100,0	12,5	12,5	12,5	5.250,0	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	0	6.512,5
Total	262,5	1.556,3	143,8	162,5	212,5	5.381,3	443,8	212,5	137,5	162,5	312,5	481,3	168,8	212,5	125,0	9.975,0

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 motorhjelmen. 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 vedligeholdsplanen 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 vil 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.

plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

Social- og Boligstyrelsen

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.	**04-02-2025**

Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet
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.

Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. *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.

Søg professionel rådgivning
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.

Din egen boligafgift og andelsværdi
Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², 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.

Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet
Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	04-02-2025		
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2024		
Seneste regnskabsperiode	01-01-2024	–	31-12-2024

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

		Antal	**BBR Areal, m²**
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

Det samlede areal af alle *andelshavernes boliger* benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.
Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i *gennemsnit* betaler i boligafgift pr. **m² andel, osv.**
Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.

		Boligernes areal (BBR)	**Boligernes areal (anden kilde)**	**Det oprindelige Indskud**	**Andet**
C1	**Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?**	○	○	◉	○
C2	**Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?**	○	◉	○	○
C3					

Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. 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 andelshaverne for mere end deres indskud?**	○	◉
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**	○	◉	○

		Ja	Nej
F1A	**Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?**	○	◉

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	**Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip**	97.000.000	26.678
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	9.616.473	2.645
		%	
F4	**Reserver i procent af ejendomsværdi**	10	

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 fratrække 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 finansiers 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?**	○	◉
G2	**Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?**	○	◉
G3	**Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?**	○	◉

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-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	815
H2	**Erhvervslejeindtægter**	19
H3	**Boliglejeindtægter**	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter.
En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*815 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 m² modtager i gennemsnit 100*(19+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*19 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)?**	○	◉

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

		2022	2023	2024
J	**Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)**	162	209	203

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 m² opsparede i 2024 100*203 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	**Andelsværdi**	23.037
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	2.475
K3	**Teknisk andelsværdi**	25.512

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² 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, værdipapirer 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	**Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?**	◉	○
L2	**Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?**	◉	○
L3	**Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?**	○	◉
L4	**hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?**	○	○
L5	**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).

		2022	2023	2024
M1	**Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)**	37	18	27
M2	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)**	119	27	85
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	156	45	112

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-m²). 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

O

Lån og finansielle aftaler	**Restgæld (Værdi ved indfrielse)**	**Afdrages pt. på gælden**	**Påbegyn-delse af afdrag**	**Rentetil-pasning periode**	**Næste rentetil-pasning**	**Restløb-etid, år**
Realkreditlån, indekslån, IS 35	11.625.598	Ja				18,00
Realkreditlån, indekslån, IS 35	0	Ja				19,50
Kassekredit	0	Nej				0,00
Realkreditlån, indekslån, IS 35	0	Ja				18,00
Realkreditlån, indekslån, IS 35	0	Ja				19,00
I alt	11.625.598					

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.

		%
P	**Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)**	88

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

Q

	%
Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	100

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).

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.

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*.

R

	2022	2023	2024
Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	188	509	168

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.

En andel på 100 m² brugte i 2024 100*168 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).

S

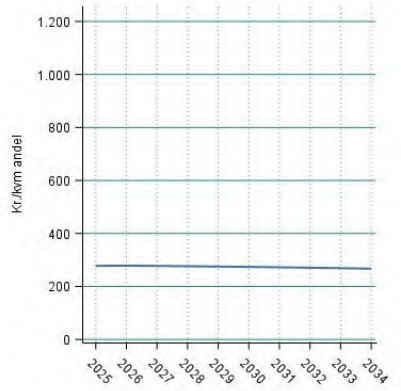
Figur 1. Ydelsesprofil

Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).

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).

Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². 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 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.



4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

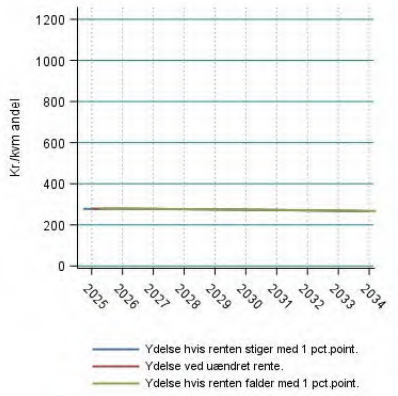
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

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.

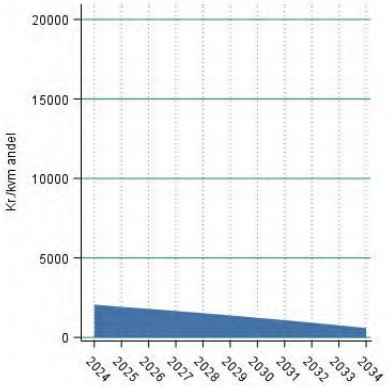


4.3 Formueusikkerhed

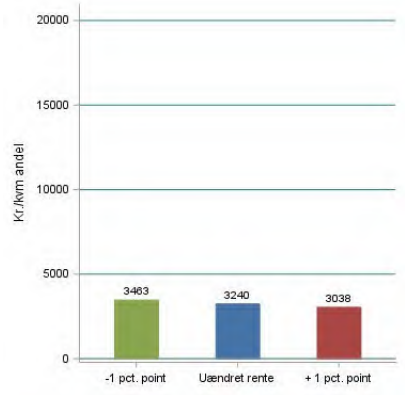
U

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. m² 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 (3.240 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (3.463 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (3.038 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger
Foreningen har optaget lån i forbindelse med at ejendommene blev byfornyet i 1991