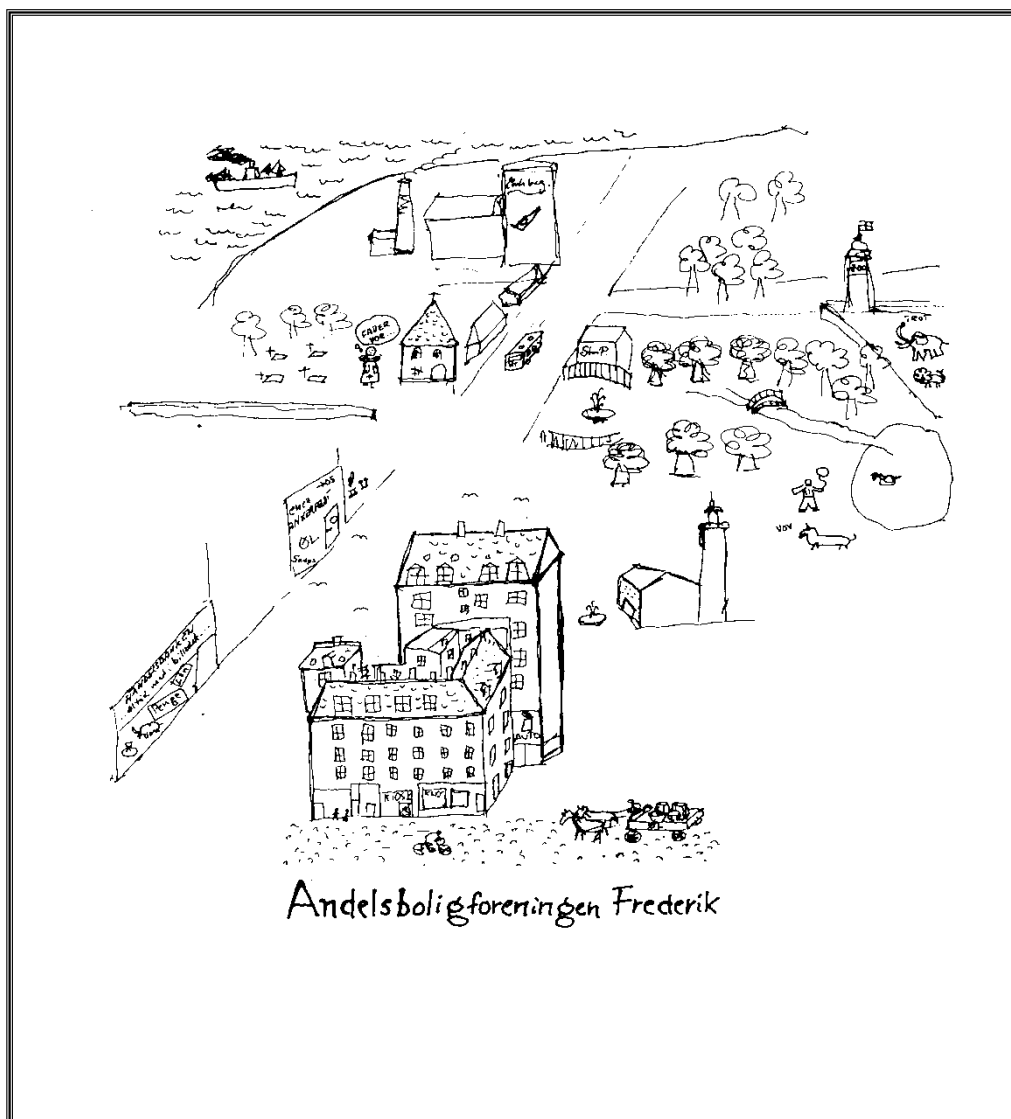




Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik

onsdag den 10. juni 2020, klokken 19.00

(mødet blev afholdt i juni 2020, da Corona-situationen i Danmark gjorde det umuligt at mødes tidligere)

Der afholdtes på græsplænen mellem vores ejendomme
Godthåbsvej / Sindshvilevej

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

<u>1.</u>	<u>Valg af dirigent.</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Bestyrelsens beretning 2019</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u>	<u>14</u>
	A. Andelskrone	17
<u>4.</u>	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	<u>19</u>
	A. Budgettet i hovedtal	21
	B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	22
	C. Likviditetsoversigt	23
<u>5.</u>	<u>Forslag</u>	<u>24</u>
	A. Altan	24
	1. Midlertidige betingelser for salg af berørte andele undervejs i altanprojektet.	24
	2. Vedligeholdelsesforpligtelser ved altan	24
	B. Faciliteter for børn i gården	25
<u>6.</u>	<u>Valg af administrator og revisor</u>	<u>27</u>
	A. Valg af administrator	27
	B. Valg af revisor	28
<u>7.</u>	<u>Valg til bestyrelsen</u>	<u>28</u>
	A. Valg af formand	28
	B. Valg af bestyrelsesmedlemmer	28
	C. Valg af suppleanter	29
	D. Herefter ser bestyrelsen således ud	29
<u>8.</u>	<u>Eventuelt.</u>	<u>30</u>
	<u>Bilags oversigt</u>	<u>30</u>

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

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

Foreningens bestyrelsesformand, Vivi Vestergaard, bød velkommen til alle og foreslog Mikael Christensen som dirigent og referent.

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødt 29, hvoraf 4 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

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

2. Bestyrelsens beretning 2019

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Mikkel Vilstrup
- Steffen Wulff
- Marcus Lyhne Sieverts
- Trine Lillelund og David Woolhead

Bygningstilstand og vedligeholdelse

- Bestyrelsen besluttede i 2019 at indhente et tilbud på ny tilstandsvurdering af foreningens ejendomme. Den tidligere er fra 2013. Rådgivningsfirmaet Plan1 blev valgt, og ejendommene inspiceret i sensommeren.

Den overordnede konklusion er: "Foreningens ejendomme er generelt i 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 vedligeholdet i et passende niveau".

Tilstandsvurderingen indeholder div. forslag til og anbefalinger af reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger frem til 2033. 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 siger, 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 ligger skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen vil iværksætte skiferpladereparation og -vedligeholdelse, der hvor der er behov, for på den måde at få mere tid til at spare op til udgiften via foreningens henlæggelser. Skulle der mod forventning blive behov for hurtigere tag-udskiftning, vil bestyrelsen og administrator undersøge relevante finansieringsmuligheder. Også tagenes udvikling følges tæt sammen med Plan1.

- Gavlen ved Godthåbsvej 11 A blev undersøgt af rådgivende ingeniørfirma Falkon, og det samme blev væggen hos andelshaveren Godthåbsvej 11 A øverst efter melding om evt. kondens på kold ydervæg. Konklusionen blev, at der ikke er antydning af fugt i murværket udvendigt på gavlen, hvorfor det heller ikke vurderes at være årsag til kondens på væggen indvendigt. Givet vis skyldes problemet fugtbelastning i rummet og fra nærværende og tilstødende rum, vurderer ingeniøren kombineret med kulde udenfor og evt. andet ugunstigt vejr, der har gjort ydervæggen kold.
- Elektrikerfirma havde i forbindelse med el-syn i en lejlighed op til fraflytning konstateret, at "nulling ikke er lavet efter lovmæssige regler". Nulling handler om jordforbindelse, og reglerne er ændret, siden el-forbindelsen/skabet blev etableret i lejlighederne ved byfornyelsen. Der er intet farligt i det, fastslog samme elektrikerfirma, der sagde, at lovliggørelse blot kan foretages i forbindelse med el-syn ved salg. Elektrikerfirmaet SIF udtalte også, at det var alt for drastisk at iværksætte reparationer/tjek i alle lejligheder af el-tavler med henhold til korrekt udført nulling eller ej. Som eksperten sagde: "Det er fuldt lovligt at bibeholde monteringen, som den er nu, hvis nulling er monteret, som den skal være i forhold til de daværende regler. Der er intet farligt i det. Og forsikringsseksker kan heller ikke nægte at udbetale nogen erstatning ud fra et nulling-argument ved en evt. skadessag. Plus det er heller ikke sikkert, at der er noget, der skal fikses i alle lejligheder". Så han anbefalede, at når der skal foretages et el-syn ved flytning, så bliver det også tjekket, om nulling er i orden. Hvis nulling skal udbedres, betaler foreningen for den del.

- Frederiksberg Forsyning har kontrolleret varmeanlægget på såvel Sindshvilevej som på Godthåbsvej. Alt blev fundet i orden.
- Fjernvarmevandtankene er blevet rensset på Godthåbsvej og Sindshvilevej.
- Vicevært Kurt har i årets løb været involveret i bl.a. disse opgaver:
Alt lys i opgange og gård/gade kontrolleret og pærer udskiftet. Kældergitterdør fastgjort på Godthåbsvej. Oprydning, rengøring, fejning af bestyrelseslokale, værksted, kælderskakter og passager. Alle batterier i røgalarmerne tjekket, og 5 batterier isat, hvor de manglede. Bestilt og afhentet ekstra nøgler til porte og hoved- og bagdøre. Indkøbt og monteret 3 dørstopper til Godthåbsvej-opgange. Montering af dørhængsel på kælderdoor på Godthåbsvej, hvor kælderdoor hidtil havde været uden aflåsningsmulighed. Hængsler smurt. Syn af div. lejligheder. Bestilt håndværkere til forskellige opgaver i foreningen – som låsesmed, maler, blikkenslager, kloakrensere, elektriker og murer. Div. forarbejde til arbejdsweekenderne – herunder indkøb af materialer og undersøgelse af ladcykel-parkeringsmuligheder. Deltagelse i begge arbejdsweekender. Div. sms- og e mail kommunikation med andelshavere og bestyrelsesmedlemmer. Inspektion af ejendomme sammen med Plan1. Bestilt og monteret juletræ på plænen.

Økonomi

- På generalforsamlingen blev den nye valuarvurdering fra Colliers præsenteret. Hvor foreningen er vurderet til 83 mio. kr. ved den offentlige vurdering, som vi tidligere har fulgt, når ejendomsfirmaet Colliers frem til en værdiberegning af ejendommene m.m. på 84,8 mio. kr. Generalforsamlingen stemte for valuarberegningen, hvilket betød, at andelsværdien blev øget med ca. 20.000 kr. for de mindre lejligheder og ca. 50.000 kr. for de større.

Gårdlavet Sindshvilevej / Godthåbsvej

- Der blev udarbejdet en opdateret storskraldsguide i håb om at sikre bedre sortering af storskrald og almindeligt skrald. Alle andelshavere i AB Frederik fik guiden tilsendt på mail, og bestyrelsen opfordrer til, at alle læser og følger henstillingerne. Ikke mindst for at sikre, at gårdlavet og derved de enkelte foreningsmedlemmer ikke pålægges ekstraordinære gebyrer, fordi der skal bestilles særafhentninger, når storskraldet ikke er håndteret korrekt. Vær især opmærksomhed på, at når man bygger om, så skal man selv sørge for at køre bygge-affald til genbrugsstationen.
- Gitterportlås-systemet var så nedslidt, at det trængte til udskiftning, hvilket skete. Nye bonusnøgler blev uddelt til beboere og butikker på Godthåbsvej 5+7 og Sindshvilevej 6+8.

AB Frederiks beboere kunne fortsætte med deres eksisterende nøgler, da det nye system matcher vores port nøgler.

- Låsesmeden gav et overslag på et elektronisk låsesystem: ca. 50.000 inkl. moms plus indgåelse af serviceaftale. Diskussion for og imod. Enighed om, at det ikke skal indføres her og nu, men måske om nogle år.
- På generalforsamlingen i gårdlavet 11. marts 2019 blev AB Frederiks forslag om en cykel-ladvogns-parkering i gården diskuteret. Bestyrelsen har fået henvendelser om, at dem med cykelladvogne har problemer med at kunne parkere, uden at de generer f.eks. græsslåningen. Bestyrelsen havde foreslået, at den lille græsplæne ved porten Sindshvilevej 8-10 blev omlagt til en fliseplads, og der blev monteret noget, som ladvognerne kan låses fast til. AB Frederik tilbød at fikse opgaven på en kommende arbejdsweekend mod, at gårdlavet betalte for materialerne. Gårdlavets generalforsamling godkendte forslaget og ville refundere materialer for max. 12.000 kr.
- Papcontaineren mellem Sindshvilevej 8 og 10 blev ikke tømt i juli, da sorteringen var helt forkert, meddelte kommunen i et brev. I brevet så man et foto fra containeren, hvor der lå en plastikpose fuld af avispapir og dele af en flamingokasse. Forkert sortering kan – ud over manglende tømning – også medføre et gebyr. Bestyrelsen opfordrer alle til at sortere korrekt.

Gårdlavshenvendelser fra andelshavere i AB Frederik kan sendes til: gaardlaug@abfrederik.dk

Ordinær generalforsamling 25. marts 2019

- Af 49 mulige andelshavere deltog 23 andelshavere, herunder to med fuldmagt. Det gjorde, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Derimod var der ikke nok deltagere til at kunne stemme om evt. vedtagelse af det fremsendte forslag fra en andelshaver til en vedtægtsændring med henhold til indførelse af en intern venteliste. Det ville kræve deltagelse af minimum 33 andelshavere. 17 af de fremmødte endte med at stemme for forslaget, så det kunne blive behandlet på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen takkede for fremmødet, der gjorde, at den ordinære generalforsamling kunne gennemføres.

Ekstraordinær generalforsamling henholdsvis 19. september og 10. oktober 2019 om indførelse af intern venteliste

- Som nævnt ovenfor: På den ordinære generalforsamling var der forslag fra en andels-

haver om indførelse af en intern venteliste i AB Frederik. Forslaget blev diskuteret, men det var ikke muligt at stemme om det konkrete forslag med henhold til en evt. vedtagelse, da der ikke var fremmødt nok andelshavere til generalforsamlingen til, at vi kunne stemme om vedtægtsændring jf. kravene i vedtægterne. Men hvis 2/3 af de fremmødte – 15 andelshavere – stemte for forslaget, kunne der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget, der indebar vedtægtsændringer, kunne blive behandlet igen. 17 stemte for.

Bestyrelsen diskuterede som aftalt på generalforsamlingen videre på det følgende bestyrelsesmøde med henhold til ventelisteproblematikker og detaljer. På mødet blev det konstateret, at det var nødvendigt at nedsætte en mindre gruppe, der kunne fordybe sig endnu mere i de mange spørgsmål, der skulle afklares.

Anna, Nanna og Vivi fra bestyrelsen mødtes derfor separat for at komme med udspil til procedure, regler og vedtægtsændringer. Efterfølgende var ABF med indover, da der var mange detaljer i forslaget, der krævede juridisk assistance. Resultatet af materialet blev fremlagt og diskuteret på bestyrelsesmødet i august. Enkelte rettelser blev indført. Da forslaget medførte flere vedtægtsændringer, som ikke var blevet fremlagt på den ordinære generalforsamling, var det nødvendigt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, der stemmemæssigt skulle foregå som en ordinær generalforsamling jvf paragraf 24.2 i foreningens vedtægter:

Forslag om vedtægtsændringer (...) kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

19. september blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling på plænen. 23 deltog – enten ved personligt fremmøde eller fuldmagt. Det var ikke nok til, at vi kunne stemme om vedtægtsændringsforslagene, da det ville kræve et fremmøde på 33 andelshavere jf. betingelserne i vedtægterne. Men forslagene fik nok stemmer til, at de kunne blive behandlet på nok en ekstraordinær generalsamling.

På mødet blev der også stemt om forslagene til ventelisteoprettelsesprocedure, basisregler for ventelisten og regler for sælger og potentielle købere, når en lejlighed tilbydes til den interne venteliste. De fremmødte stemte om forslagene, og der var flertal for dem. Forslagene vedrører ikke vedtægterne, så hvis der på næste ekstraordinære generalforsamling ville være flertal for vedtægtsændringsforslagene, ville disse vedtagne procedurer og regler også gælde jf. de vedtagne stemmer på mødet 19. september.

Bestyrelsen takkede de 23, der deltog. Men undrede sig også over, at de andelshavere, der ikke havde mulighed for at møde op, i det mindste ikke havde afleveret en fuldmagt, så forsamlingen var i stand til at stemme om forslagene i stedet for, at vi nu skulle til at bruge tid på at mødes nok engang.

10. oktober fulgte næste ekstraordinære generalforsamling, nu i bestyrelseskælderen. 16 deltog i mødet, herunder 4 med fuldmagt. Generalforsamlingen var derved beslutningsdygtig, da vedtægterne kræver mindst 10 fremmødte.

På dagsordenen var afstemning om to udgaver af de nye vedtægter. Alle 16 stemte for det første vedtægtsændringsforslag, der indeholdt en lettere revision af enkelte ord samt oprydning i en forældet regel i par. 13 om overtagelse. Vedtægterne gælder for andelshavere i AB Frederik pr. 10. oktober 2019, der ønsker at beholde deres indstillingsret ved salg af deres lejlighed. Altså lejligheden skal ikke ubetinget gå til den interne venteliste.

Det andet vedtægtsændringsforslag gjaldt indførelse af en intern venteliste i AB Frederik gældende for kommende andelshavere og de herboende andelshavere, der ved salg vil stille deres lejlighed til rådighed for den interne venteliste.

For forslaget stemte 15, 1 stemte blankt. Forslaget blev altså vedtaget, og pr. 10. oktober 2019 iværksatte AB Frederik dermed indførelse af en intern venteliste gældende kun for andelshavere i foreningen.

De to sæt vedtægter, der nu gælder i AB Frederik, er lagt ud på foreningens hjemmeside, abfrederik.dk, under Vedtægter & Husorden:

Vedtægter for AB Frederik gældende fra 10. oktober 2019 – LEJLIGHEDSSALG VIA INTERN VENTELISTE

Vedtægter for AB Frederik gældende fra 10. oktober 2019 – EGEN INDSTILLINGSRET

Ventelisteoprettelsesprocedure, basisregler for ventelisten og regler for sælger og potentielle købere, når en lejlighed tilbydes til den interne venteliste, fremgår af referatet fra den ekstraordinære generalforsamling 19. september 2019, der ligger på foreningens hjemmeside, abfrederik.dk

Efterfølgende fulgte opslag i opgangene, hvor alle andelshavere fik info om, at de kunne tilkendegive interesse for at blive skrevet på ventelisten hos administrator senest 11. november. Da fristen udløb, havde 18 andelshavere meddelt, at de gerne ville noteres på listen. På et nyt opslag og i en mail til de 18 blev informeret om, at lodtrækningen om de præcise pladser ville blive foretaget mandag 2. december 2019 kl. 19 i bestyrelseslokalet. De 18 var velkommen til at overvære lodtrækningen.

Lodtrækningen 2. december blev overværet af 2 af de 18 andelshavere, der havde ønsket at komme på ventelisten. Resultatet blev lagt ud på foreningens hjemmeside under *Dokumenter/Køb & salg*. De 18 blev af administrator spurgt, om de ønskede deres navn nævnt på listen. Hvis man ikke ønskede det, står der kun 'andelshaveren' og så dennes adresse på ventelisten. Efterfølgende meldte nok en andelshaver sig til ventelisten, så der ved udgangen af 2019 stod 19 skrevet op.

Arbejdsweekenderne 1.-2. juni og 24.-25. august 2019

- *Juni*: 9 andelshavere deltog om lørdagen, 3 om søndagen.

Dette blev klaret: Lugning i gården, langs hegn ved 13B og 13 C og i området ved cykelstativ foran frisøren. Fejning i cykelskure og barnevognsrum. Mærkning af alle cykler i skure, på området foran udestuer ved 13 C og langs hegnet ved 13B og 13 C samt i cykelkælderen på Sindshvilevej. Mærkning af alle barnevogne/klapvogne i barnevognsrum. Feje/ støvsuge alle kælder-nedgange og kældergange samt cykelkælderen på Sindshvilevej. Oprydning på fællesarealer i cykelkælderen på Sindshvilevej og i kældrene på Godthåbsvej. Vask af alle opgangs-hoveddøre, reparation med træfiller div. steder og pletmaling. Vinduespuds af de to nye kælderruder på Sindshvilevej og de to ruder i bestyrelseskælderen. Vask af alle postkasser. Rens af kloakker. Rengøring af bænke/borde. Indledende klargøring til ladcykel parkering.

August: 14 deltog lørdag. 9 søndag.

Dette blev klaret: Færdiggørelse af ladcykel parkeringspladsen. Lugning i gården, langs hegn ved 13B og 13 C og i området ved cykelstativ foran frisøren. Fjerne græstotter ved kældernedgange. Alle cykler og barnevogne/klapvogne, der stadig havde bånd om baghjulet, blev stillet til afhentning ved hegnet ved storskrælsrummet. Oprydning på fællesarealer i cykelkælderen på Sindshvilevej og i kældrene på Godthåbsvej. Fejning på div. fællesarealer. Vask af vægge og gelændere i opgange.

Andelsforeningsmiddagen 24. august 2019

- Middagen var planlagt til den aften, men kun 7 voksne havde tilmeldt sig, så arrangementet blev aflyst. Bestyrelsen håber, at middagen gennemføres næste år.

Andelshavere

- Andelshaver ansøgte om fremleje begrundet med, at et familiemedlem har brug for et sted at bo efter ophold i udlandet. Bestyrelsen gav afslag, da ønsket ikke handler om, at

andelshaveren selv har behov for midlertidigt at flytte, men bundet i, at familiemedlemmet har brug for en bolig. Fremleje med den begrundelse giver vedtægterne i AB Frederik ikke mulighed for, hvilket en jurist fra ABF bekræftede over for bestyrelsen. Og bestyrelsen har ikke mandat til at bøje vedtægterne, der er vedtaget af generalforsamlingen. Juristen understregede også, at hvis bestyrelsen påtænkte at gøre en undtagelse, ville der være risiko for, at de vedtagne fremlejeparagraffer blev undermineret.

- Andelshaver oplevede kloaklugt fra vandlås. Til generel orientering med henhold til vandlås: Gældende praksis i foreningen er, at den også hører med til det, andelshavere selv har ansvar for at vedligeholde og udskifte – herunder betale for evt. udskiftning. Foreningens forpligtelse er de fælles forsyningsledninger nævnt i vedtægternes par. 9.1. dvs. faldstammen. Det samme gælder udskiftning af bl.a. vandhaner, som det påhviler andelshaverne selv at udskifte og vedligeholde jf. beslutningen på den ekstra ordinære generalforsamling i 2014. Og bl.a. stikkontakter i lejlighederne hører også til det, andelshavere selv skal få fagmænd til at reparere/udskifte.
- Andelshaver på Godthåbsvej afgik ved døden på hospitalet i december 2018. Familien bad bestyrelsen i AB Frederik om at stå for salget. Bestyrelsen besluttede, at alle andelshavere skulle have mulighed for at indstille en køber. Administrator sendte en mail ud til alle, hvor man frem til 4. marts 2019 kl. 8 kunne indstille. Kl. 18 samme aften ville der blive trukket lod i gården blandt dem, der var indstillet. Alle, der havde indstillet nogen, fik info om, at de var velkommen til at overvære lodtrækningen. 10 andelshavere havde indstillet en interesseret køber, 6 mødte op for at overvære lodtrækning. Den person, der blev trukket ud som den første, accepterede tilbuddet og blev ny andelshaver i AB Frederik.
- Andelshaver på Godthåbsvej henvendte sig med ønske om at nedtage slidte loftlameller fra toilettet a la det, som andre beboere har ansøgt om og fået lov til tidligere. Tilladelse blev givet under forudsætning af, at arbejdet udføres af nogen, der ved, hvad de gør, og hvis loftet efterfølgende repareres/males på bedst mulige vis – altså så loftet ikke er fuld af huller fra de nedtagne lameller.
- Andelshaver på Godthåbsvej 11 havde problemer med sit køleskab, der skranter. Er udskiftning noget foreningen står for? Nej, ikke længere jvf beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i 2014, hvor den opdaterede vedligeholdelsesstandard blev vedtaget på basis af dette forslag: "Samtidig lægger bestyrelsen med den opdaterede vedligeholdelses standard også op til, at foreningen ikke længere skal stå for vedligeholdelse og udskiftning af komfur, vandhaner (køkken og bad), emhætter/emfang og køleskabe (Godthåbsvej 11 1-3 sal). Derimod står foreningen fortsat for reparation/udskiftning af defekt toilet".
- Andelslejlighed Godthåbsvej 13 C blev solgt til prisen.

- Andelslejlighed Sindshvilevej 10 blev solgt til prisen.
- Andelslejlighed Godthåbsvej 13 B blev solgt til prisen.
- Andelshaver på Godthåbsvej, der var i gang med at bygge køkken om, havde af sin VVS'er fået at vide, at afløbsrøret indeholdt asbest. Dette måtte bero på en fejlkonklusion, for alt er lavet ved byfornyelsen i 1992, hvor asbest var forbudt. VVS-firmaet, som foreningen som regel benytter, bekræftede dette.
- Andelshavere på Godthåbsvej spurgte til muligheden for at ændre hængslet/montere skinner på et vindue, så det blev lettere at pudse vinduer, da man kan komme nemmere til begge sider. De var velkomne til at indhente et tilbud, men løsningen skulle være en, hvor selve vinduet / vinduesrammen ikke blev udskiftet. Og beboerne skulle selv stå for udgiften.
- Ny andelshaver på Sindshvilevej ansøgte om at genetablere en væg mellem to rum. Tilladelse givet under betingelse af, at arbejdet blev udført håndværksmæssigt forsvarligt og korrekt.
- Andelshavere havde problemer med en ballofix, da de skulle lukke for vandet for at få ny vaskemaskine monteret. En blikkenslager blev tilkaldt og udskiftede ballofix. Spørgsmål om det er noget, foreningen betaler for? *Til alles orientering:* Nej, det er det ikke. Udskiftning af ballofix ved vaskemaskiner skal andelshavere selv betale for. Foreningen har alene stået for udskiftning af ballofix under vasken på badeværelset og under køkkenvasken (i nogle af opgangene, hvor det var praktisk muligt). De to steder går vandhaner nemlig oftere i stykker, og det har været til stor gene for naboer, hvis der er behov for centralt at lukke for vandet igen og igen. Samtidig ejer ikke alle en vaskemaskine, så derfor skal folk individuelt betale, hvis de har brug for udskiftning af den ballofix.
- *Opdatering på altanprojektet:*

Som orienteret i *Bestyrelsens beretning 2018* tog en række andelshavere i 2018 initiativ til at nedsætte en arbejdsgruppe med fokus på evt. etablering af altaner. Ved udgangen af 2018 var dette status: "Altangruppen har haft indledende, uforpligtende møde med kontaktperson i Frederiksberg Kommune. Meldingen var, at projektet overordnet ser fornuftigt ud. Dog vil det ikke blive tilladt at etablere altaner i gavlen på Sindshvilevej - ejendommen. Og der vil også blive givet afslag, hvis kun én beboer vertikalt i en opgangs-række vil have altan. Kommunen får mange ansøgninger om altanbyggerier, så der kan gå op til to år, fra man har afleveret en konkret ansøgning om altanbyggeri, til der er svar".

Og som det også fremgik af bestyrelsesberetningen for 2018: "For god ordens skyld gentages dette: Andelshavere i altanprojektet står selv for alt i forbindelse med arbejdet: Ansøgning til kommunen, kontakt til altanfirmaer, evt. tekniske undersøgelser, al finansiering m.m. Det vil sige: Det er ikke et projekt, der økonomisk kommer til at påvirke andre andelshavere i AB Frederik. Hvis projektet iværksættes, ønsker bestyrelsen i AB Frederik at blive holdt løbende orienteret om forløbet og planerne.

Bestyrelsen ønsker også at få præsenteret tegninger/ billeder af altanmodellen/ altanmodeller, inden en endelig aftale om valg af type indgås med et altanfirma. Hvis altaner etableres, vil de pågældende andelshavere også fremover selv have det økonomiske ansvar for vedligeholdelse og fornyelse af selve altanen. Værdien af altanen, der fastsættes af en vurderingsmand, bliver registreret som en forbedring af lejligheden. Værdien bliver løbende afskrevet".

I 2019 fortsatte gruppen planlægningsarbejdet, herunder med afholdelse af et indledende møde i maj for dem, der havde vist interesse. Andre var også velkomne. Da tegningerne fra Altan.dk derefter var blevet revideret, indkaldte gruppen til et informationsmøde 21. oktober via opslag i opgangen. Alle var velkomne – herunder især beboere, der havde spørgsmål eller kommentarer til initiativet.

8 andelshavere mødte op. Alle var beboere, der enten havde tilmeldt sig projektet, eller som overvejede det. På mødet blev konkluderet, at når ingen ikke-altan-interessererede mødte op med kommentarer eller spørgsmål – herunder heller ikke havde sendt mail med spørgsmål - måtte det betyde, at ingen i AB Frederik har noget imod projektet, der finansieres helt af de medvirkende andelshavere selv. Herunder betales der naturligvis også for en forsikring, hvis der i forbindelse med monteringerne skulle ske skader på bygningerne.

11 eller 12 andelshavere har tilkendegivet, at de vil være med: 6 på Sindshvilevej, 3 (måske 4) på Godthåbsvej 13 A og 2 på Godthåbsvej 13 B. På mødet blev aftalt, at de interesserede skal besøge Altan.dk's showroom, så alle kan se altanmaterialerne og -farverne. Efter det besøg – og når Altan.dk er klar med opdateret kontrakt – underskrives denne, og de tilmeldte betaler første rate, som gør, at Altan.dk sender ansøgningen til Frederiksberg Kommune, hvor der som nævnt kan gå 1-2 år, inden kommunen er klar med en afgørelse.

IT og TV

- Administrator Mikael spurgte i mail 3. oktober 2019, om nogen andelshavere ville benytte sig af den årlige mulighed for at melde deres YouSee-tv-signal helt fra. Det ønskede 5 andelshavere, der frameldes fra og med 1. januar 2020.

Der er nu 27 tilbage i YouSee-aftalen med henhold til signal og levering af grundpakken betalt via huslejeopkrævningen. I 2017, hvor det første gang blev muligt at melde sig ud, gjorde 9 det. I 2018 meldte 2 andelshavere sig ud.

Næste mulighed for at melde sig ud vil være oktober 2020 med virkning fra 1. januar 2021. Denne kalenderår-praksis er besluttet bl.a. af afregningsmæssige grunde, da Copy-Dan beregner deres opkrævning for hele året baseret på antal tilmeldte pr. 1. januar.

- Andelshaver havde store udfald på DRs tv-kanaler. Han blev henvist til at kontakte YouSee direkte. Hvis der er fejl på antennestikket, er det også noget, YouSee står for at reparere.

Årets opfordringer

- Hvis en røgalarm bipper, fordi batteriet er ved at dø, kontakt da viceværten i en mail eller en sms og fortæl, hvor alarmen sidder. Altså tag aldrig batteriet ud uden at give besked. Vicevært Kurt bemærkede i årets løb flere røgalarmer uden batterier.
- Madcontaineren ved FOA-mellemgangen var i årets løb overfyldt, så låget ikke kunne lukke. Det giver rotter fri adgang til føde.

NÅR MADCONTAINERNE ER FULDE, SMID DA MADAFFALD I DE ALMINDELIGE CONTAINERE TIL RESTAFFALD.

- Atter blev storskralsrummet så fyldt, at kommunen nægtede at tømme. Ydermere havde nogen stillet deres nedrevne køkken derind.

BYGGEAFFALD og -RESTER MÅ IKKE STILLES I STORSKRALDSRUMMET. ANDELSHAVEREN SKAL SELV FÅ DET TRANSPORTERET TIL EN GENBRUGSSTATION.

Det var nødvendigt igen at hyre Junkbusters til tømning af rummet – pris 3.800 kr. Det blev besluttet på bestyrelsesmødet, at fremover må ekstraordinære afhentningsudgifter sendes videre til dem, der beviseligt har fyldt storskralsrummet med byggeaffald/ombygningsrester.

Samarbejdspartnere

- Tak til administrator Mikael Christensen, vicevært Kurt Lønstrup og it-ansvarlig Ulrik Wiggers for samarbejdet i 2019.

Administrator kan kontaktes her: m@mikmar.dk

Viceværten er her: vicevaert@abfrederik.dk

Og her er IT-Ulrik: internet@abfrederik.dk

Bestyrelsen

- På generalforsamlingen i marts 2019 var Ole Bertelsen på valg, genopstillede og blev valgt.

Bestyrelsesmedlem Jacob Bro trådte ud af bestyrelsen. i stedet for blev Rikke Nymark Jensen valgt ind.

Suppleant Emma Torp Ekegren var også på valg, genopstillede og blev genvalgt. Valgt ind som 2. suppleant blev Martin Klitte.

I resten af 2019 bestod bestyrelsen i AB Frederik af:

Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen

Anna Malgaard

Nanna Engberg

Rikke Nymark Jensen

Emma Torp Ekegren (sup)

Martin Klitte (sup)

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.

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 2019

Årets resultat viser et overskud på kr. 92.205, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til foreningens egenkapital.

Regnskabet og årets budget med forskelle er indsat nedenfor.

	Regnskab	Budget	Forskel
	2019	2019	Budget / Regnskab
<u>Indtægter</u>			
Andelshavere	2.679.096	2.691.500	12.404
Ikke medlemmer	56.920	55.000	-1.920
Andre indtægter	7.452	6.000	-1.452
Renteindtægter	1.862	4.000	2.138
Indtægter i alt	2.745.330	2.756.500	11.170
<u>Udgifter</u>			
Prioritetsydelse	1.077.526	1.079.000	1.474
Ejendomsskat & renovation	332.036	335.000	2.964
El & Vand	149.730	189.000	39.270
Forsikring	103.115	103.500	385
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	91.890	126.000	34.110
Administration	106.790	109.000	2.210
Revisor	16.871	17.000	129
Selskabsskat	4.411	5.000	589
Foreningsudgifter	21.531	40.000	18.469
Gårdlav	54.228	55.000	772
Ekstern rådgivning	4.000	6.000	2.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m²	11.770	15.000	3.230
Vedligeholdelse	65.227	63.000	-2.227
Planlagt vedligeholdelse	91.762	450.000	358.238
Dækket af henlæggelser	-91.762	-450.000	-358.238
Henlæggelse	609.000	609.000	0
Udgifter i alt	2.653.125	2.756.500	103.375
Årets resultat - Overskud	92.205	0	-92.205

Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- Foreningen har kun et enkelt lejemål tilbage. Dette lejemål vil vedblive 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.

Udgifter:

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

- **Prioritetsydelse**
Vores prioritetsydelse reguleres i henhold til det offentlige pristal, og her har stigningen været lidt mindre end forventet.
- **Ejendomsskat**
Regeringen vedtog i 2017 at fastfryse ejendomsskatten for private husejere, men ikke for andelsboliger mm. Derfor budgetteres med en stigning hvert år, og stigningen i 2019 blev som budgetteret.
- **Renovation**
Udgiften til renovation fastsættes for hele gården, og af det beløb som Frederiksberg renovation opkræver, betaler A/B Frederik en andel på 43/68. Hvis der er ekstraudgift til fjernelse af storskrald mm. i gården, betales dette af Gårdlavet, som A/B Frederik også er medlem af, og så betaler vi for den ekstra udgift igennem bidrag til Gårdlavet.
- **El og vand**
Vand og el budgetteres ud fra faktiske/forventede omkostninger og forbrug. Derfor kan der ske enkelte afvigelser.
Udgifterne til vand blev betydelig mindre end forventet, da der både var et mindre forbrug og en tilbagebetaling af for meget opkrævet fra Frederiksberg Forsyning fra 2018.
Udgifterne til el blev lidt mindre end forventet grundet et lidt mindre forbrug.
- **Renholdelse**
Besparelse vedrører et mindre forbrug til snerydning, samt der var afsat beløb til polering af trapper, som blev udskudt.
- **Ekstern rådgivning**
Der er afholdt udgifter til advokat i forbindelse med afklaring af problemstilling vedr. en erhvervsandel.

- Arbejdsweekend
Lidt færre lejligheder deltog i arbejdsweekenderne. Derfor blev der udbetalt mindre i kompensation for deltagelse end forventet. Samtidig blev der ikke afholdt andelsforeningsmiddag grundet manglende tilmelding.
- Vedligeholdelse
Mht løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 155.991, hvoraf kr. 91.762 er dækket af tidligere henlæggelser. Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:
 - Rensning af afløb
 - Toiletter
 - Låse og dørpumper
 - Trappelys og dørtelefoner
 - Mur arbejde på facader
 - Ny kælderdoor i 13 C
 - Rens af varmtvandsbeholder
 - Udarbejdelse af ny vedligeholdelsesplan

Foreningens regnskab ser tilfredsstillende ud.

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.

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse.

A. Andelskrone

I henhold til § 5, stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger har foreningens andelskrone tidligere været opgjort efter den kontante ejendomsværdi med undtagelse af for 10 år siden, hvor bestyrelsen fik udarbejdet en valuarvurdering af Nybolig Erhverv, hvilket gav en stigning i andelsværdien.

Efterfølgende blev værdien størst ved den offentlige vurdering, hvorfor foreningen overgik til den igen.

I slutningen af 2018 – hvor der kom nye skærpede valuarregler var trådt i kraft – fik bestyrelsen som lovet udarbejdet en ny valuarvurdering, denne gang af ejendomsfirmaet Colliers. Denne vurdering

giver en vurdering af ejendommen på 84,8 mio. kr. Grunden til denne stigning i forhold til den tidligere vurdering skal ses i det faldende renteniveau, hvilket gør det bedre for investorer at investere i udlejningsejendomme.

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

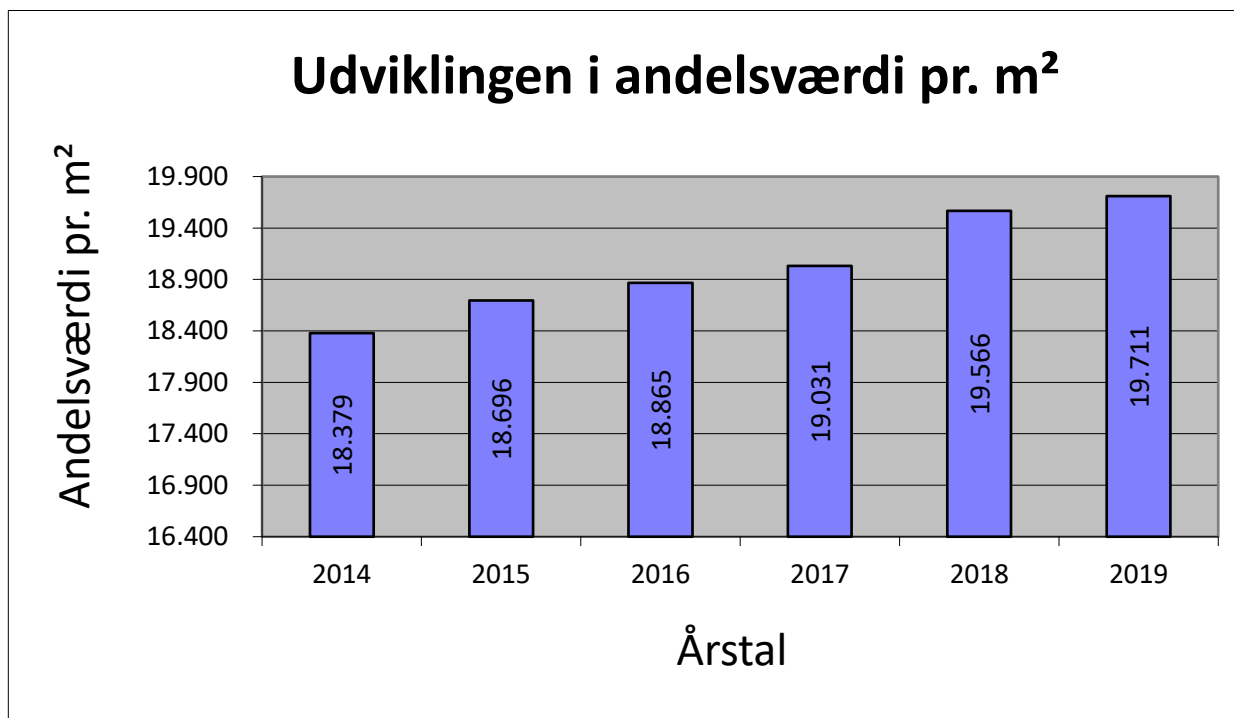
I 2020 bliver andelskronen på 57,11, efter der er foretaget en værdiregulering, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Så bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 57,11.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **57,11** (Indskuddet x 57,11)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 57,11 = \text{kr. } 19.710,95 \text{ pr. m}^2$, hvilket er en stigning på kr. 144,96 pr. m^2 og 0,74 % i forhold til sidste års regnskab.

Se specifikation under dagsordenens punkt 4.



Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte regnskab, revisionsprotokol og foreslåede andelskrone på 57,11.

Mikael Christensen spurgte forsamlingen, om der var yderligere spørgsmål til regnskabet ud over den skriftlige gennemgang, der er med i dagsordenen.

Det var der ikke, hvorefter regnskabet med fastsættelse af andelskrone på 57,11 og revisionsprotokol 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 2020 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 760,- pr. m² mod sidste år 750 kr. pr. m². Dette indebærer også, at det beløb som tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend er uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- **Prioritetsydelse**
Stigning i prioritetsydelse kr. 1.000. De stiger hvert år, da de altid reguleres med 2/3 af pristallet. Det er lån, der er optaget i forbindelse med byfornyelsen.
- **Ejendomsskatten**
Ejendomsskatten stiger med kr. 14.000 i forhold til 2019. Hvis der ikke havde været skateloft, skulle ejendomsskatten være steget med kr. 28.000 yderligere. Renovationsudgiften stiger med kr. 3.000.
- **El og Vand**
Vandprisen stiger med ca. 19 %, men heldigvis er forbruget blevet mindre de sidste par år, hvilket gør at udgiften kan sættes ned i budgettet.
Forbruget på el budgetteres lidt mindre end sidste år og med samme pris som sidste år.
- **Gårdlavet**
Gårdlavet besluttede på deres generalforsamling sidste år, at nu havde den midlertidige nedsættelse af det årlige bidrag med 50 % været i 3 år, og der ikke var midler nok i Gårdla-

vet til at forsætte denne nedsættelse. Derfor vedtog gårdlavet en stigning i bidraget gældende fra 2020. Stigningen er 27.000 kr., så det årlige bidrag nu er 88.000 kr. mod 54.228 kr. de seneste tre år.

- Renholdelse

Udgiften til snerydning/saltning af foreningens udearealer er nedsat, da der er taget hensyn til, hvad der er blevet brugt det sidste år.

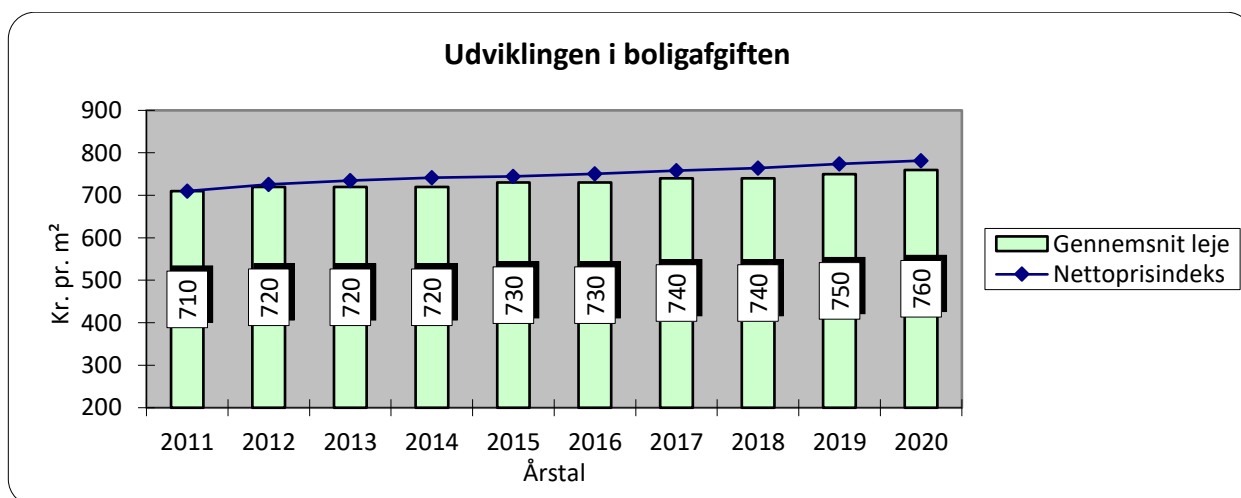
Foreningen har i 2019 fået udarbejdet en ny tilstandsvurdering af Plan 1. Den kan hentes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk.

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 siger, 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 ligger skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen vil iværksætte skiferpladereparation og -vedligeholdelse, der hvor der er behov, for på den måde at få mere tid til at spare op til udgiften via foreningens henlæggelser. Skulle der mod forventning blive behov for hurtigere tag-udskiftning, vil bestyrelsen og administrator undersøge relevante finansieringsmuligheder. Også tagenes udvikling følges tæt sammen med Plan1.

Henlæggelserne er steget med kr. 13.000, fordi udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene naturligt er stigende, da det nu er 28 år siden, ejendommene blev byfornyet.



A. Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Forskel Budget 2020-2019
Indtægter				
Andelshavere	2.679.096	2.691.500	2.727.000	35.500
Ikke medlemmer	56.920	55.000	57.000	2.000
Andre indtægter	7.452	6.000	6.000	0
Renteindtægter	1.862	4.000	2.000	-2.000
Indtægter i alt	2.745.330	2.756.500	2.792.000	35.500
Udgifter				
Prioritetsydelse	2.531.599	1.079.000	1.080.000	1.000
- Offentlig støtte	-1.454.072	0	0	0
Ejendomsskat & renovation	332.036	335.000	352.000	17.000
El & Vand	149.730	189.000	174.000	-15.000
Forsikring	103.115	103.500	108.000	4.500
Varmedgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	91.890	126.000	116.000	-10.000
Administration	106.790	109.000	110.000	1.000
Revisor	16.871	17.000	17.000	0
Selskabsskat	4.411	5.000	5.000	0
Foreningsudgifter	21.531	40.000	40.000	0
Gårdlav	54.228	55.000	82.000	27.000
Ekstern rådgivning	4.000	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	11.770	15.000	12.000	-3.000
Vedligeholdelse	65.227	63.000	63.000	0
Planlagt vedligeholdelse	91.762	450.000	445.000	-5.000
Dækket af henlæggelser	-91.762	-450.000	-445.000	5.000
Henlæggelse	609.000	609.000	622.000	13.000
Udgifter i alt	2.653.125	2.756.500	2.792.000	35.500
Årets resultat - Overskud	92.205	0	0	0
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.146	1.188	42
Andelshavere	3.588	750	760	10

B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					57,11
Andelskrone pr. m ²					19.710,95
Nuværende boligafgift pr. m ²					750,00
Forslag til boligafgift pr. m ²					760,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andels- indskud	Andels- værdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.063	3.103	14.841	841.337	847.571
Godthåbsvej 11 A, 1. th.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.063	3.103	14.841	841.337	847.571
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.063	3.103	14.841	841.337	847.571
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	3.000	3.040	14.496	821.771	827.860
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	3.000	3.040	14.496	821.771	827.860
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	3.000	3.040	14.496	821.771	827.860
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.188	7.283	39.691	2.250.088	2.266.759
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.625	3.673	20.018	1.134.827	1.143.235
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.563	2.597	12.080	684.810	689.883
Godthåbsvej 11 B, kld.	14.250	14.440	76.621	4.343.649	4.375.830
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.313	9.437	49.355	2.797.936	2.818.665
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.875	2.913	13.806	782.639	788.438
Godthåbsvej 11 C, st. th.	3.000	3.040	14.496	821.771	827.860
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.125	5.193	28.301	1.604.411	1.616.298
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.125	5.193	28.301	1.604.411	1.616.298
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.125	5.193	28.301	1.604.411	1.616.298
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.813	3.863	21.054	1.193.525	1.202.368
Godthåbsvej 13 B, stuen	8.000	8.107	44.178	2.504.446	2.523.001
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.500	5.573	30.372	1.721.807	1.734.563
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.500	5.573	30.372	1.721.807	1.734.563
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.500	5.573	30.372	1.721.807	1.734.563
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.500	4.560	24.850	1.408.751	1.419.188
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.563	5.637	28.647	1.623.977	1.636.008
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.563	5.637	28.647	1.623.977	1.636.008
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.563	5.637	28.647	1.623.977	1.636.008

Andelsindskud pr. m ²	345,14				
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen	57,11				
Andelskrone pr. m ²	19.710,95				
Nuværende boligafgift pr. m ²	750,00				
Forslag til boligafgift pr. m ²	760,00				
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.563	5.637	28.647	1.623.977	1.636.008
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.563	4.623	25.195	1.428.317	1.438.899
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, st. th.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.375	5.447	29.682	1.682.675	1.695.141
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.790	4.800	10	-	-
I alt	229.046	232.040	1.182.460	67.033.063	67.529.700

C. Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 723.881, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2019		
Disponible beløb:		
Lån og Spar Bank		2.692.878
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	52.919	
Mellemregning fraflytter	-5.000	
Varmeregnskab	79.666	
Internetregnskab	5.384	
Antenneregnskab	329	
Henlæggelser	1.778.153	
Skyldig moms	57.546	1.968.997
Likviditetsoverskud		723.881

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 760 om året pr. m².

Mikael Christensen spurgte forsamlingen, om der var yderligere spørgsmål til budgettet ud over den skriftlige gennemgang, der er med i dagsordenen. Samtidig kunne det oplyses at den væsentlig grund til stigningen i boligafgiften var stigning i ejendomsskatter og bidrag til gårdlav.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 10 kr. pr. m² i boligafgift, så den nu er kr. 760 om året pr. m², blev godkendt med applaus.

5. Forslag

A. Altan

1. Midlertidige betingelser for salg af berørte andele undervejs i altanprojektet.

Hvis en af de 11 andele i altanprojektet vælger at fraflytte foreningen inden altan er opsat og færdig, vil sælger **ikke** kunne få altanen angivet som forbedring til lejligheden. Det er kun funktion der reelt er klar til brug/i brug der kan tælles med som forbedring jf. en højesteretsdom.

Altanprojektet anmoder derfor generalforsamlingen om at notere i referatet for ordinær generalforsamling 2020, at en andel der er med i projektet, jf. liste nedenfor, kun kan sælges mod købers accept af at overtage de resterende betalingsforpligtelser via bankgaranti som sendes til den aftaleberettigede person for altangruppen.

2. Vedligeholdelsesforpligtelser ved altan

Vedligehold af altan påhviler alene andelshaver, da altanen er egenfinansieret og tilvalgt af den enkelte andelshaver. Foreningen er ikke økonomisk forpligtet eller belastet til vedligehold.

Døren erstatter fx vinduet og lever op til de retningslinjer der er for dette. Vælger foreningen på et tidspunkt at skifte alle vinduer og altandøre ud fra et andet hensyn (miljø eller brandsikkerhed fx), påhviler udgiften ikke andelshaveren som udgangspunkt. Til orientering kan det ligeledes oplyses at de nuværende altaner i foreningen, er det foreningen som har vedligeholdelsespligten, da det er foreningen der har etableret disse og der betales boligafgift for deres vedligeholdelse.

Berørte andel:

- Godthåbsvej 13 A, 1
- Godthåbsvej 13 A, 2
- Godthåbsvej 13 A, 3
- Godthåbsvej 13 B, 2
- Godthåbsvej 13 B, 3
- Sindshvilevej 10, 1th
- Sindshvilevej 10, 1tv
- Sindshvilevej 10, 2tv
- Sindshvilevej 10, 2th
- Sindshvilevej 10, 3tv
- Sindshvilevej 10, 3th

Altanprojektet anmoder generalforsamlingen om at notere det ovenstående punkt 2 i referatet for ordinær generalforsamling 2020 som gældende for vedligeholdelsesforpligtelse ved de nævnte altaner.

Forslagsstiller: Altanprojektet v/Nanna Engberg, Godthåbsvej 13 A

Det indstilles til generalforsamlingen at tage stilling til de to anmodninger fra Altanprojektet om at notere de to punkter i referatet – herunder også formelt at godkende de nævnte midlertidige betingelser og vedligeholdelsesforpligtelser på generalforsamlingens vegne.

Dirigenten gennemgik kort forslag A og B. Nanna Engberg supplerede.

Herefter overgik forsamlingen til afstemning, og begge forslag blev vedtaget med :

28 stemte for

0 imod

1 blanke

B. Faciliteter for børn i gården

Vi er flere fra GHV 13c (og også mange andre lejligheder) der gerne vil forbedre børnefaciliteterne i gården.

Der er mange små børn (og forældre) som ville have rigtig stor glæde af det.

Det kunne være:

- En trampolin
- Et gyngestativ
- Et lille legetårn
- Andet der ikke kræver for meget tilladelse

Forslagsstiller Ditte Wichmann, Godthåbsvej 13 C.

Gården sorterer under Gårdlavet, så dette er ikke et punkt der kan vedtages på A/B Frederiks generalforsamling, men generalforsamlingen kan vedtage at A/B Frederik skal forelægge det for Gårdlavets generalforsamling.

Det indstilles til generalforsamlingen at tage stilling til, om A/B Frederik skal indstille ovenstående til Gårdlavets generalforsamling.

Ditte Wichmann forklarede kort sin indstilling.

Diskussion af, om legearealet i gården skulle betragtes som offentligt eller privat område, da der var forskellige svar fra kommunen. Svaret har indflydelse på sikkerhedskravene. Mikael Christensen ville indhente en endelig afklaring fra kommunen.

Mikael Christensen forklarede, sekunderet af Ole Bertelsen, at da den fælles gård blev etableret, blev det indført, at de respektive foreninger selv råder over arealerne tættest på deres ejendommene, med henhold til hvad der skal være af forskellig art. Græsplænen og gangarealer er fællesområde.

Diskussion af behovet for mere legeudstyr, når der er tre legepladser inden for få hundrede meter. Plus gården er lille, legeområdet begrænset, og støjen runger mellem bygningerne. Ditte Wichmann svarede, at forslaget alene handlede om mindre legeudstyr.

Ole Bertelsen oplyste, at bestyrelsen tidligere havde fået en henvendelse om etablering af trampolin i gården. Det kunne bestyrelsen ikke støtte, da den slags udstyr anses for farligt, foruden at en trampolin vil øge støjen i gården - og formentlig ikke alene, når børn leger om dagen, men på næsten alle tider.

Generalforsamlingen blev spurgt til indstilling til at undersøge muligheden for mere legeudstyr på legeområdet.

20 stemte for

4 imod

5 blanke

Det blev derfor besluttet, at et udvalg skal komme med forslag til udstyr til bestyrelsen i A/B Frederik. Forslaget vendes i bestyrelsen og bringes derefter videre til Gårdlavet, der træffer endelig beslutning. Følgende meldte sig til udvalget: Ditte Wichmann, Godthåbsvej 13, Michael Jensen og Mia Apuschkin – begge Sindshvilevej 10.

Efterskrift

Mikael Christensen kontaktede Frederiksberg Kommune, der specifikt behandlede gårdens status. Svaret blev, at gården – og dermed legeområdet - skal betragtes som privat areal. Det har indflydelse på det udstyr, Gårdlavet evt. måtte ønske at installere:



6. Valg af administrator og revisor

A. Valg af administrator

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

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

B. Valg af revisor

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

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

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.

7. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Navn	Valgt til
Vivi Vestergaard - Formand	2020
Anna Malgaard – Næstformand	2020
Ole Krogh Bertelsen	2021
Rikke Nymark	2021
Nanna Engberg	2020
Emma Torp Ekegren – 1. suppleant	2020
Martin Klitte – 2. suppleant	2020

A. Valg af formand

Vivi Vestergaard – er villig til genvalg i ét år

Vivi Vestergaard blev genvalgt for 1 år med applaus

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlem for 2 år:

Anne Malgaard	-	Villig til genvalg
Nanna Engberg	-	Villig til genvalg

Anna Malgaard og Nanna Engberg blev valgt til 2022 med applaus.

C. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter for 1 år:

Martin Klitte – villig til genvalg.

Emma Torp Ekegren genopstiller ikke, da hun skal flytte.

Michael Jensen tilbød at træde ind som suppleant.

Martin Klitte og Michael Jensen blev valgt til 2021 med applaus.

Dirigenten glemte desværre at få afklaret, hvem der skal være 1. og 2. suppleant. På først-kommende bestyrelsesmøde vil det blive besluttet.

D. Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Vivi Vestergaard - Formand	2021
Anna Malgaard - Næstformand	2022
Ole Krogh Bertelsen	2021
Rikke Nymark	2021
Nanna Engberg	2022
Michael Jensen	2021
Martin Klitte	2021

8. Eventuelt.

- Ros til Inga og Jørgen, der er hovedkræfterne bag, at planter og bed i gården trives og er så veltrimmede.
- Opfordring fra Mia Apuschkin til mere socialt samvær – f.eks. fællesspisning, loppemarked, film i gården en sommeraften. Mia vil overveje at sætte opslag op i opgangene for at finde ud af interessen. Evt. kan A/B Frederiks Facebook-gruppeside også benyttes, var forslaget.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 19.41.

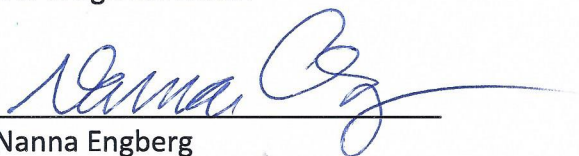
Frederiksberg, den 23. juni 2020



Mikael Christensen
Administration



Ole Krogh Bertelsen

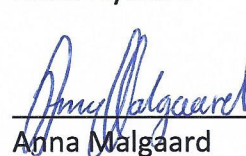


Nanna Engberg



Vivi Vestergaard
Formand

Rikke Nymark



Anna Malgaard

Bilags oversigt

- Årsrapport med revisionsprotokollat
- Udkast til budget med specifikationer
- Central økonomiske nøgletalsoplysninger

Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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

(CVR nr. 75 78 81 18)

**Årsrapport for 2019
(35. regnskabsår)**

Administrator:

Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Saksholmvej 33
4733 Tappernøje

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

Indholdsfortegnelse

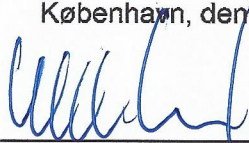
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2019 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2020



Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 25. februar 2020



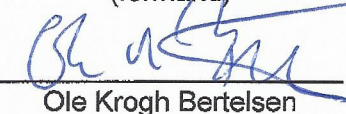
Vivi Vestergaard
(formand)



Rikke Nymark



Nanna Engberg



Ole Krogh Bertelsen



Anna Malgaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors påtegning

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

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

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

Tappernøje, den 4. februar 2020
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019 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 Colliers v/ statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Helle Horn Kramer, den 23. november 2018. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

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

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Hensatte forpligtelser:

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

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet tilstandsrapport i november 2019 af Plan 1.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.691.500	Boligafgift	2.679.096	2.655.389
	55.000	Erhvervsleje	56.920	54.330
	6.000	Diverse indtægter	7.452	4.050
	4.000	Renteindtægter	1.862	4.962
	<u>2.756.500</u>	Indtægter i alt	<u>2.745.330</u>	<u>2.718.731</u>
		UDGIFTER:		
	1.133.000	Prioritetsrenter	1.132.798	1.166.525
	-686.000	Heraf offentlig støtte	-685.860	-720.524
	335.000	Grundskyld og dagrenovation	332.036	316.056
	189.000	El- og vandforbrug	149.730	165.770
	103.500	Forsikringer	103.115	100.874
	45.000	Vicevært	43.823	41.499
	81.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	48.063	71.802
	55.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	54.228	54.222
1	63.000	Reparation og vedligeholdelse	65.228	81.218
	609.000	Henlæggelse til senere vedligehold	609.000	603.000
	15.000	Arbejdsweekends, netto	11.770	18.230
	90.000	Administrationshonorar	89.000	89.000
	10.000	Administrationsudstyr	8.304	5.850
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.871	16.750
2	11.000	Andre honorarer	9.000	23.076
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.488	6.368
	4.000	Telefon, internet	3.999	3.000
	11.000	Møde- og foreningsomkostninger	4.549	10.338
	10.000	ABF kontingent	9.592	9.248
	8.000	Blomster og gaver	7.392	9.298
	11.000	Gårdfest	0	9.821
	5.000	Selskabsskat	4.411	3.058
	<u>2.124.500</u>	Udgifter i alt	<u>2.022.537</u>	<u>2.084.479</u>
	<u>632.000</u>	Driftsresultat	<u>722.793</u>	<u>634.252</u>
		Resultatdisponering		
	1.399.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.398.801	1.388.568
	-767.000	Heraf offentlig støtte	-768.213	-762.593
	0	Overført resultat	92.205	8.277
	<u>632.000</u>	Disponeret i alt	<u>722.793</u>	<u>634.252</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	Aktiver	2019	2018
		kr.	kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	84.800.000	83.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering	0	1.800.000
	Ejendommens værdi	84.800.000	84.800.000
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2018 kr. 83.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	84.800.000	84.800.000
	Forudbetalte omkostninger	11.871	18.070
	Tilgodehavende boligafgift	0	4.526
	Salg af andel	5.000	0
	Tilgodehavender	16.871	22.596
	Lån & Spar, administrationskonto	57.930	145.746
	Lån & Spar, Business	2.634.948	3.641.945
	Likvide beholdninger	2.692.878	3.787.691
	Omsætningsaktiver i alt	2.709.749	3.810.287
	Aktiver i alt	87.509.749	88.610.287

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
3	Egenkapital før hensættelser	<u>67.525.966</u>	<u>67.033.676</u>
4	Hensættelser i øvrigt	<u>1.778.153</u>	<u>1.260.915</u>
	Hensættelser i alt	<u>1.778.153</u>	<u>1.260.915</u>
	Egenkapital incl . hensættelser	<u>69.304.119</u>	<u>68.294.591</u>
5	Prioritetsgæld	17.995.686	18.395.772
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	48	
	Indgået a' contobidrag	76.800	
	-Afholdte udgifter	<u>76.519</u>	329
	Igangværende handler	0	1.560.544
	Deposita	14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 2019/2020:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	<u>-171.374</u>	79.666
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	5.405	
	Indgået a'conto bidrag	16.200	
	-udgifter NIA net m.m.	<u>-16.221</u>	5.384
	Skyldig moms	57.546	63.163
	Skyldige omkostninger	<u>52.919</u>	<u>187.147</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.205.630</u>	<u>20.315.696</u>
	Passiver i alt	<u><u>87.509.749</u></u>	<u><u>88.610.287</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		

Noter

	2019 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Låsesmed	14.645
Småanskaffelser	5.090
Murer	5.678
VVS	32.001
Arbejdsweekend	3.736
Elektriker	4.078
	<u>65.228</u>
 Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmelag	5.000
Advokat	4.000
	<u>9.000</u>
 Note 3 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	<u>1.182.409</u>
	<u>1.182.409</u>
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	61.708.549
Årets opskrivning	<u>0</u>
	<u>61.708.549</u>
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-7.435.907
Årets kursregulering	<u>-134.006</u>
	<u>-7.569.973</u>
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	9.691.177
Årets afdrag, netto	630.588
- indeksregulering	<u>-96.497</u>
	<u>10.225.268</u>

Noter

	2019 kr.
Note 3 - Egenkapital (fortsat):	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar	1.887.508
Årets resultat	92.205
	<u>1.979.713</u>
Egenkapital før hensættelser	<u><u>67.525.966</u></u>

Note 4 - Hensættelser

Saldo 1. januar	1.260.915
Hensat i regnskabsåret	609.000
	<u>1.869.915</u>

- forbrugt i regnskabsåret:

Ny kælderør 13c	28.269	
Rensning af varmtvandsbeholder m.m.	29.556	
Rep. varmecentral	5.017	
Vedligeholdelsesplan	28.920	-91.762
		<u>1.778.153</u>
Hensættelser i alt		<u><u>1.778.153</u></u>

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-19	Kursværdi pr. 31/12 -19
NYK, 2042 - 2,5%	340.955	387.340	59.375	6.415.644	11.237.935
Offentlig støtte	-340.955	-387.340	-59.375	-6.415.644	-11.237.935
NYK, 2042 - 2,5%	480.694	546.856	83.827	9.057.753	15.855.561
Offentlig støtte	-90.083	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	245.495	362.902	54.920	5.929.862	9.297.526
Offentlig støtte	-245.495	-362.902	-54.920	-5.929.862	-9.297.526
NYK, 2043 - 2,5%	56.327	83.732	12.670	1.367.960	2.140.125
NYK, 2043 - 2,5%	9.327	17.971	2.879	311.817	449.678
Offentlig støtte	-9.327	-17.971	-2.879	-311.817	-449.678
	<u>446.938</u>	<u>630.588</u>	<u>96.497</u>	<u>10.425.713</u>	<u>17.995.686</u>

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstilling og pant hæftelse:

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

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Note 7 - Forsikringsforhold:

Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Topdanmark. 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.5.628.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		<u>67.525.966</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
 Areal		 <u><u>3.426</u></u>
Andelskronens værdi	<u>67.525.966</u> <u>1.182.409</u>	<u><u>57,11</u></u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2018 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 56,69.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2019, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 57,11.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2019, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 57,11.

Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

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 2019

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Saksholmvej 33
4733 Tappernøje

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 722.793, 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

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

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

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

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

Revisionens formål

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

Revisionens udførelse

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

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

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 revisionshandling, som vi har udført, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

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. 84.800.000:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Colliers v/ejendomsmægler & valuar Helle Horn Kramer, den 23. november 2018. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Skyldige omkostninger kr. 52.919:

	kr.
El- og vandudgift, december	17.000
Revision	17.000
Skyldig A-skat	5.350
Trappevask & vinduespolering	4.344
Udlæg bestyrelse & administration	9.225
	52.919

Øvrige arbejdsopgaver

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

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,

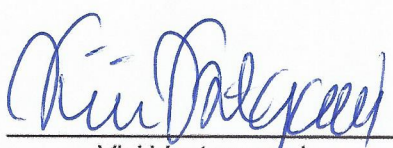
at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Tappernøje, den 4. februar 2020
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 25. februar 2020



Vivi Vestergaard
(formand)



Rikke Nymark



Nanna Engberg



Ole Krogh Bertelsen



Anna Malgaard

Andelsboligforeningen Frederik
CVR-nr. 75 78 81 18

Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2019

		kr.
Erhvervsmæssige indtægter:		
Lejeindtægt, ikke-medlemmer		<u>56.920</u>
Erhvervsmæssige indtægter i alt		<u>56.920</u>
 Fællesudgifter:		
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	2.022.793	
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	91.762	
- 75% af repræsentation	5.544	
- renteindtægter	1.862	
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	609.000	
- ABF kontingent	<u>9.592</u>	
	1.488.557	
 Erhvervsmæssige udgifter:		
Andel i fællesudgifter:		
$\frac{1.488.557 \times 56.920}{2.736.016} =$		<u>30.968</u>
 Skattepligtig indkomst		<u><u>25.952</u></u>
 Heraf skat 22%		<u><u>5.709</u></u>

Til bestyrelsen i Andelsboligen Frederik

Vi har efter aftale udført review af opgørelsen af den skattepligtige indkomst for Andelsboligforeningen Frederik for indkomståret 2019. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2019, 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 reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke 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.

Tappernøje, den 4. februar 2020

Ro's Revision

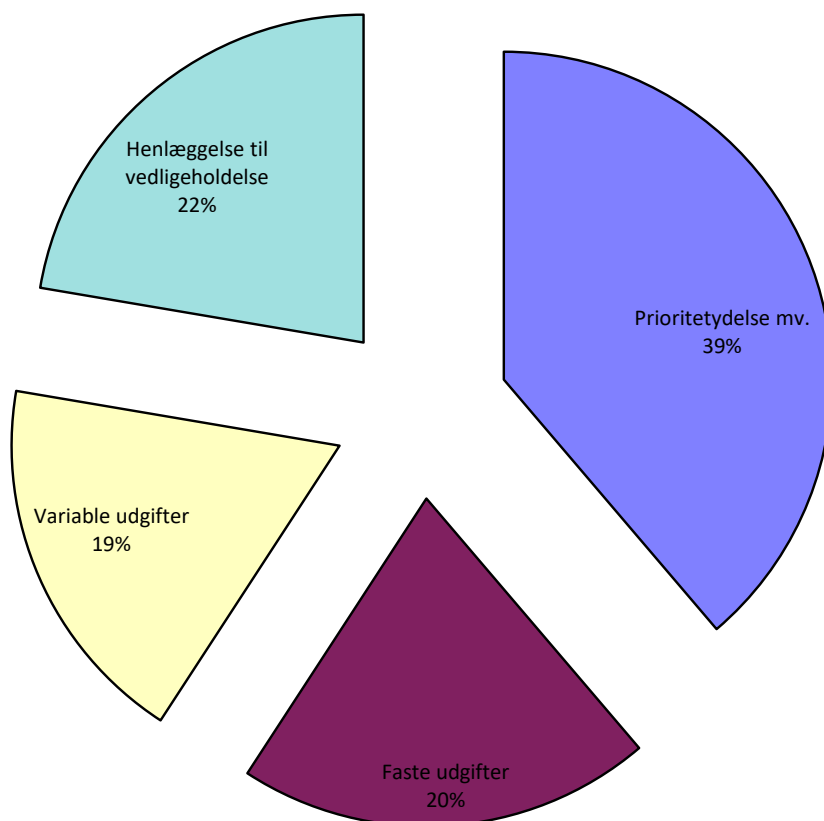
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top

registreret revisor

Her kan du se hvordan din husleje anvendes.

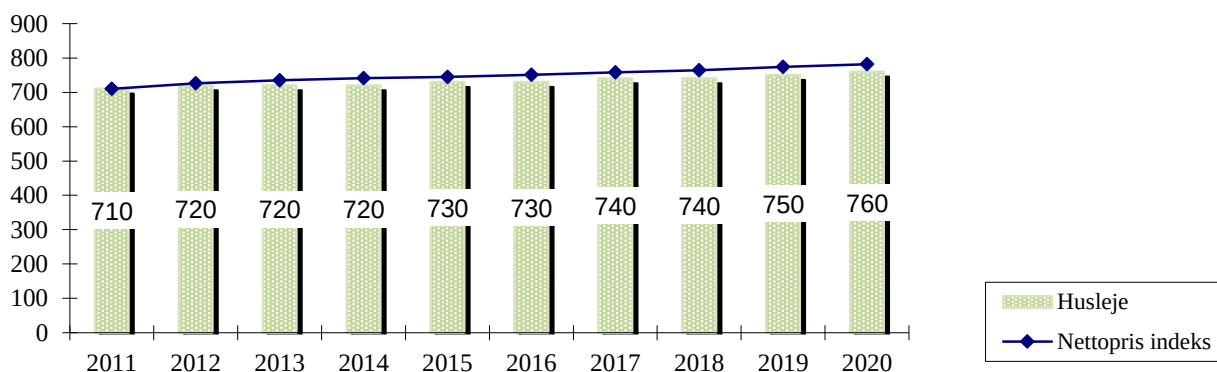


Dette er bestyrelsens udkast til budget til forelæggelse på generalforsamlingen

Nuværende boligafgift pr. m ² pr. år	750 kr.
Boligafgift i følge nedneståendebudgetforslag	<u>760</u> kr.
Stigning i boligafgift pr. m ² pr. år	10
Stigning i boligafgift i procent	1,3 %

	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Forskel Budget 2020-2019
Indtægter :				
Andelshavere	2.679.096	2.691.500	2.727.000	35.500
Ikke medlemmer	56.920	55.000	57.000	2.000
Andre indtægter	7.452	6.000	6.000	0
Renteindtægter	1.862	4.000	2.000	-2.000
Indtægter i alt	2.745.330	2.756.500	2.792.000	35.500
Udgifter				
Prioritetsydelse	2.531.599	1.079.000	1.080.000	1.000
- Offentlig støtte	-1.454.072	0	0	0
Ejendomsskat & renovation	332.036	335.000	352.000	17.000
El & Vand	149.730	189.000	174.000	-15.000
Forsikring	103.115	103.500	108.000	4.500
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	91.890	126.000	116.000	-10.000
Administration	106.790	109.000	110.000	1.000
Revisor	16.871	17.000	17.000	0
Selskabsskat	4.411	5.000	5.000	0
Foreningsudgifter	21.531	40.000	40.000	0
Gårdlav	54.228	55.000	82.000	27.000
Advokat/ anden rådgivning	4.000	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	11.770	15.000	12.000	-3.000
Vedligeholdelse	65.227	63.000	63.000	0
Planlagt vedligeholdelse	91.762	450.000	445.000	-5.000
Dækket af henlæggelser	-91.762	-450.000	-445.000	5.000
Henlæggelse	609.000	609.000	622.000	13.000
Udgifter i alt	2.653.125	2.756.500	2.792.000	35.500
Årets resultat - Overskud	92.205	0	0	0
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.146	1.188	42
Andelshavere	3.588	750	760	10

Gennemsnit huslejudvikling, 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 fratrasket 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** 57.000

Renteindtægter

Foreningen har alle sine midler stående i Lån og Spar Bank. Der gives en forrentning på PT 0,1 % p.a.

Prioritetsydelse

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

Årlig ydelse Indeksloan, Hovedstol 15.553.300 kr. & 2.381.700 kr. **Kr. i alt** 1.080.000

Ejendomsskat

På ejendomsskattebilletten betales følgende

Ejendomsskat, beregnet på grundlag af grundværd	Grundværd	11.264.500	Kr.	279.000
Nedsættelse på grund af skattestop	Grundværd	1.135.500	Kr.	(28.000)
Grundskyldspromille på Frederiksberg		2,48%		
Renovation. Foreningen deltager i en samlet renovationsafgift for hele gården.				
I denne er der afsat 10 stk. 600 liters container, hvoraf vi har en pulje andel på 43/ 67			Kr.	101.000
			Kr. i alt	352.000

El & Vand

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

		2019	2018		
Forventet forbrug af vand :	Antal m ³	3.000	3.000	3.964	
Forventet pris pr. enhed incl. Måler		46,00			Kr. 138.000
Forventet forbrug af el :	Antal KWH:	15.000	15.000	15.453	
Forventet pris pr. enhed		2,40	incl målerafgift		Kr. 36.000
Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger					Kr. i alt 174.000

Forsikringer

Foreningens forsikringsselskab er Top Danmark

Ejendomsforsikring incl. svamp og insekt og sanitetssdækning, årlig præmie Kr. 100.000

Arbejdsskadeforsikring Kr. 4.000

Ansvarsforsikring Kr. 4.000

Kr. i alt 108.000**Varmeudgifter**

Her udgiftsføres de udgifter som ikke er medtaget i varmeregnskabet

Udgift for pasning af varmecentral Kr. -

Udarbejdelse af EMO rapport. Kr. -

Udgift for udarbejdelse af regnskab for varmecentral i forbindelse med Godthåbsvej 5 Kr. 5.000

Kr. i alt 5.000**Renholdelse**

Udgifter til trappevask i henhold til aftale med rengøringsfirma Kr. 44.000

Polering af trapper Kr. 20.000

Udgifter til vicevært Kr. 45.000

Snerydning Kr. 5.000

Vinduespuddning på trappeopgange Kr. 2.000

Udgifter til vicevært og renholdelse **Kr. i alt 116.000****Administration**

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

Aftalen med Mikael er indgået i 1989 og i følge denne får Mikael et beløb svarende til kr. 5.230 pr. måned

Beløbet pristalsreguleres sat januar 1999 til 71,3 Pristal 2020 januar 103,5 Kr. 91.000

Kontorartikler, administrationsudgifter, IT, PBS, Internet, kopiering mm. Kr. 15.000

Telefonudgifter Formand kr. 4.000 Administration kr. - Kr. 4.000

Kr. i alt 110.000**Selskabsskat**

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

Kr. i alt 5.000

Foreningsudgifter

Her udgiftsføres følgende :

Kontingent til ABF som foreningen er medlem af, incl. Bestyrelsesansvarsforsikring	Kr.	10.000
Udgifter til repræsentation og gaver	Kr.	8.000
Diæter til bestyrelsen	Kr.	1.000
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger	Kr.	10.000
Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend	Kr.	11.000
	Kr. i alt	40.000

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

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

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 på grund af manglende tilslutning bruges til at afholde gårdfesten

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

Kr. i alt 12.000

Vedligeholdelse

Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom

Kr. i alt 63.000

Planlagt vedligeholdelse

Foreningen har i 2019 fået udarbejdet en ny tilstandsvurdering af Plan 1. 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 siger, 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 ligger skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen vil iværksætte skiferpladereparation og -vedligeholdelse, der hvor der er behov, for på den måde at få mere tid til at spare op til udgiften via foreningens henlæggelser. Skulle der mod forventning blive behov for hurtigere tag-udskiftning, vil bestyrelsen og administrator undersøge relevante finansieringsmuligheder. Også tagenes udvikling følges tæt sammen med Plan1.

A/B Frederik - Driftplan udarbejdet af Plan 1 i 2019

Aktiviteter	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
Skorstene og brandkamme				32,8							32,8					65,6
Frekv.: 10 år BIPS: 1																
Tagkonstruktion inkl. skiferbelægning		65,7		2.890,3							1.313,8	65,7				4.335,5
Frekv.: 10 år BIPS: 1																
Tagrender og nedløb, PVC	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	196,5
Frekv.: 1 år BIPS: 1																
Tagvinduer, træ/alu	13,1			13,1			13,1			13,1			13,1			65,5
Frekv.: 3 år BIPS: 1																
Kælder	10,5	52,6										52,6				115,7
Frekv.: 10 år BIPS: 2																
Lyskasser/ Sokkel	6,6					6,6					6,6					19,8
Frekv.: 5 år BIPS: 2																
Altaner, lukkede		13,1			13,1			13,1			13,1			13,1		65,5
Frekv.: 3 år BIPS: 3																
Sålbænke, naturskiifer/beton	32,8										32,8					65,6
Frekv.: 10 år BIPS: 3																
Ydervægge				328,4							65,7					394,1
Frekv.: 10 år BIPS: 3																
Ydervægge, efterisolering				6,6							6,6					13,2
Frekv.: 10 år BIPS: 3																
Vinduer, træ/alu		78,8			78,8			78,8			78,8			78,8		394,0
Frekv.: 3 år BIPS: 4																
Døre, Udvendige		19,7					19,7					19,7				59,1
Frekv.: 5 år BIPS: 5																
Bitrapper(overflader)		32,8				551,8						32,8				617,4
Frekv.: 5 år BIPS: 6																
						459,8										
Hovedtrappe (overflader)		32,8				827,7						32,8				893,3
Frekv.: 5 år BIPS: 6																
						551,8										551,8
Udvendige trapper	52,6					13,1					13,1					78,8
Frekv.: 5 år BIPS: 6																
Porte- gennemgangsporte																0,0
Frekv.: 2 år BIPS: 7																
Etageadskillelse	19,7	5,3										5,3				30,3
Frekv.: 10 år BIPS: 8																
Varmeanlæg, fjernvarme	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	690,0
Frekv.: 1 år BIPS: 11																
Faldstammer	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	196,5
Frekv.: 1 år BIPS: 12																
Dræn/pumpebrønd	10,5	3,9	3,9	10,5	3,9	3,9	10,5	3,9	3,9	10,5	3,9	3,9	10,5	3,9	3,9	91,5
Frekv.: 1 år BIPS: 13																
Kloak	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	196,5
Frekv.: 1 år BIPS: 13																
Brugsvandsanlæg	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	394,5
Frekv.: 1 år BIPS: 14																

A/B Frederik - Driftplan udarbejdet af Plan 1 i 2019

Aktiviteter	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
Mekanisk ventilationsanlæg Frekv.: 1 år BIPS: 16	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	157,5
Dørtelefon-anlæg Frekv.: 1 år BIPS: 17	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	39,0
EL-installationer Frekv.: 1 år BIPS: 17	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	39,0
Stillads/lift	39,4	13,1	13,1	1.576,5	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	919,6	13,1	13,1	13,1	13,1	2.692,7
Byggeplads				157,7		131,4					131,4					420,5
Teknisk rådgiver																
Byggesagsadministration																
Omkostninger til drift og vedligeholdelse	312,5	445,1	144,3	5.143,2	236,2	2.686,5	183,7	236,2	144,3	164,0	2.745,5	353,2	164,0	236,2	144,3	13.339,2
Subtotal																
Heraf Ekstraordinær omkostning Subtotal	69,6	13,1	13,1	4.624,4	13,1	1.156,1	13,1	13,1	13,1	13,1	1.051,0	13,1	13,1	13,1	13,1	7.045,2
Primosaldo - Henlæggelse	1.261,0	1.778,0	1.954,9	2.438,6	-2.070,6	-1.194,4	-3.234,9	-2.766,6	-2.344,8	-1.825,1	-1.319,1	-3.388,6	-3.059,8	-2.535,8	-2.078,0	
Henlæggelse	609,0	622,0	628,0	634,0	640,0	646,0	652,0	658,0	664,0	670,0	676,0	682,0	688,0	694,0	700,0	
Forventet forbrug	-92,0	-445,1	-144,3	-5.143,2	-236,2	-2.686,5	-183,7	-236,2	-144,3	-164,0	-2.745,5	-353,2	-164,0	-236,2	-144,3	
Ultimo saldo	1.778,0	1.954,9	2.438,6	-2.070,6	-1.194,4	-3.234,9	-2.766,6	-2.344,8	-1.825,1	-1.319,1	-3.388,6	-3.059,8	-2.535,8	-2.078,0	-1.522,3	



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi			
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.			
		Kr.	Gns. Kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			
Boligafgift		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år	
H1	Boligafgift		
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).			

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

	Vedligeholdelse		
		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☐
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

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