

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
tirsdag den 18. maj 2021, klokken 19.00 udendørs på
plænen mellem Sindshvilevej og Godthåbsvej**

<u>1.</u>	<u>Valg af dirigent.</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Bestyrelsens beretning 2020</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u>	<u>11</u>
	A. Andelskrone	14
<u>4.</u>	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	<u>16</u>
	A. Budgettet i hovedtal	18
	B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	19
	C. Likviditetsoversigt	21
<u>5.</u>	<u>Forslag</u>	<u>22</u>
	A. Tilladelse til adgang til gården fra udestuen	22
<u>6.</u>	<u>Valg af administrator og revisor</u>	<u>23</u>
	A. Valg af administrator	23
	B. Valg af revisor	23
<u>7.</u>	<u>Valg til bestyrelsen</u>	<u>23</u>
	A. Valg af formand	23
	B. Valg af bestyrelsesmedlemmer	24
	C. Valg af suppleanter	24
	D. Herefter ser bestyrelsen således ud	24
<u>8.</u>	<u>Eventuelt.</u>	<u>24</u>
	<u>Bilags oversigt</u>	<u>26</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 24, hvoraf 5 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, jf § 24.1 i foreningens vedtægter.

2. Bestyrelsens beretning 2020

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Runa Lilleng Gammelgaard
- Jakob Ramsgaard og Amalie Bjørnskov Madsen
- Frederik Moseby Cappelen
- Mads Thunestvedt Hansen
- Ida Waage Petersen
- Marcus-Emil Juel Göstasson

Bygningstilstand og vedligeholdelse

- Tilstandsvurderingen fra Plan1, som foreningen modtog i slutningen af 2019, anbefalede, at foreningen fik undersøgt træbjælker i kælderen for evt. insektangreb. Firmaet Anticimex inspicerede samtlige kælderområder på Sindshvilevej og Godthåbsvej og konkluderede: "Der er ikke fundet anledning til behandling mod borebiller. Der er fundet flere angreb af middelgrad og et enkelt af svær grad, men de er alle inaktive". Tilstandsvurderingen nævnte også, at et stykke tagrende på gårdsiden af Godthåbsvej trængte til rens, så regnvand kan løbe uhindret ned og ikke risikerer at op fugte mure. Rens blev foretaget. Tilstandsrapporten anbefalede ligeledes, alle kælderlofter gennemgås for at se, om der mangler brandinddækning visse steder jf. de nu gældende brandkrav. Firmaet DBI Brand og Sikring har inspireret kælderområderne og sendt anbefaling til montering af gipsplader visse steder samt tætning af visse huller. Firmaet konstaterede, at "dørene til trapperum til kældrene holdes lukkede, hvilket er en god forudsætning for at undgå brand og røgspredning". To firmaer er blevet bedt om at afgive tilbud på opgaven.
- Foreningen har i årets løb haft problemet med vandtrykket. Vicevært Kurt var på opgaven over nogle omgange, hvor problemet blevet analyseret af div. fagfolk. Rens af alle vandmålere i foreningen løste problemet. Udgiften blev betalt af Frederiksberg Forsyning. Dog er vandtrykket igen ikke godt nok øverst på Sindshvilevej. Kurt er igen på sagen.
- Bestyrelsen modtog uopfordret tilbud fra firmaet BEKEY om montering af et gratis digitalt adgangssystem i alle 7 opgange til brug for firmaer, der har ærinder i opgangene. En chip indsættes i dørtelefon-anlægget, hvorefter avisbud, hjemmepleje, madfirmaer m.fl. får adgang uden brug af hoveddørnøgle. Døren kan åbnes med en mobiltelefon., hvis man har et godkendt ærinde i opgangen. Adgangsløsningen koster intet at få installeret og vedligeholdt. Bekey har aftaler med bl.a. Aarstiderne, avis-distributører og 25 kommuner – herunder Frederiksberg. Bestyrelsen diskuterede, om der var noget risikabelt ved løsningen, men alle var enige i, at det virker til at være en god, praktisk løsning, så vi slipper for, at bude ringer på, og der kommer færre opgangsnøgler i omløb. Bekeys digitale nøgle er sporbar og tidsbegrænset. Tilbuddet blev accepteret, og i 2020 blev systemet installeret i alle opgange, som det fremgår af det klistermærke, der er på hoveddørslukkerne. Løsningen er alene til brug for eksterne. Altså beboere skal stadig låse sig ind i opgangene med en nøgle.
- Foreningens vicevært, Kurt, har i årets løb været involveret i bl.a. disse opgaver: Nedslidt udestuedør udskiftet. Alle postkasser blev forsynet med etageskilte. Grønne poser til madaffald bestilt og fordelt. Afløb rensat. Flyttesyn i forbindelse med salg af lejlighed. Ud- og indvendigt lys tjekket. Net opsat ved åbning øverst i barnevognsskur, så katte ikke kan komme ind. Deltagelse i begge arbejdsweekender. Div. sms- og e-mail-kommunikation med andelshavere og bestyrelsesmedlemmer. Bestilt og monteret juletræ på plænen.

Økonomi

- Som følge af den store debat i Folketinget om værdiansættelser af andelsforeninger i løbet af 2019 og primo 2020 anbefalede administrator, at AB Frederik fik foretaget en ny valuarvurdering inden 1. juli 2020, da dette resultat kunne fastlåses i tilfælde af, at værdien af andelsboliger generelt ville falde som følge af en lovvedtagelse. Bestyrelsen var enig, og Colliers foretog en ny valuarvurdering, der nåede frem til, at AB Frederik er 90,1 mio. kr. værd. Nuværende værdi af AB Frederik ved generalforsamlingen i juni 2020 jf. Colliers forrige vurdering: 84,8 mio. kr. Den nye værdiansættelse præsenteres på generalforsamlingen i 2021.

Gårdlavet Sindshvile-/Godthåbsvej

- Gårdlavet holdt generalforsamling 15. juni 2020. Årets regnskab endte med et underskud på kr. 47.507, som er overført til Gårdlavets egenkapital, så den nu er på kr. 247.296. Der var forventet et underskud på kr. 71.321. Det blev mindre, fordi der er afholdt færre udgifter til snerydning, vedligeholdelse og beskæring af grønt, der først sker senere. Der var dog også ekstraordinære udgifter på 7.000 kr. til afhentning af storskrald, da beboerne stadig lægger affald i storskraldsrummet, som de selv skulle have sørget for at fjerne, da Frederiksberg Kommune f.eks. ikke fjerner byggeaffald.

Regnskabsresultatet må anses som tilfredsstillende, da generalforsamlingen for 3 år siden besluttede at nedsætte medlemsbidraget med 50 procent ud fra et ønske om at reducere størrelsen på egenkapitalen.

Generalforsamlingen diskuterede forslag fra div. foreninger om: Græs på cykelskure, opstilling af trampolin i gården, opstilling af nyt legehus, opstilling af drivhus mod den malede mur væg, hvor der pt står plantekasser, der ikke benyttes, forskønnelse af fællesarealer, opstilling af to fodboldmål, opstilling af bordtennisbord i gården:

På mødet blev der sagt ja til monteringen af et drivhus op mod den malede murvæg. Beboer fra Sindshvilevej 8 står for projektet. Alle fremmødte på generalforsamlingen nedstemte forslaget om græs på de seks cykelskure, da det er et for dyrt projekt. Forslaget om opstilling af trampolin i gården blev nedstemt af flertallet på generalforsamlingen bl.a. med begrundelsen, at det bl.a. vil være for farligt. Forskønnelse af fællesarealet: Enighed om at afsætte 2000 kr. årligt til indkøb af blomsterløg. Gårdmand Kurt udfører opgaven. Opstilling af nyt legehus: AB Frederik og Kurt Lønstrup var enige i, at det nuværende legehus kunne istandsættes. Samtidig blev det vendt, at sandkassen trænger til en udskiftning

af pælene omkring sandet. AB Frederik tilbød at fikse dette under arbejdsweekenden i august mod, at gårdlavet betalte omkostningerne. Generalforsamlingen godkendte dette. Opstilling af to fodboldmål: Generalforsamlingen diskuterede, hvor de i givet fald skulle stå, brugen af dem, støjrisiko m.m. Et flertal endte med at stemme imod opstillingen. Opstilling af bord-tennisbord: Generalforsamlingen diskuterede bl.a. hvor det skulle stå på fællesarealet, hvem der ville bruge det og støjen i den forbindelse. Forslaget blev nedstemt af flertallet på generalforsamlingen, men samtidig fik Sindshvilevej 6, der havde stillet forslaget, også at vide, at foreningen jo kunne vælge selv at købe et bord og så placere det på deres nærareal.

- Beskæring planlagt af nogle af træerne i gården. Gårdlavsvicevært Kurt satte nye blomsterløg i bedene og i plænen.
- Net monteret på sandkassen for at hindre, at katte bruger sandet som kattebakke.

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

Ordinær generalforsamling 10. juni 2020

- Pga. coronasmitten var det nødvendigt at aflyse den planlagte generalforsamling i AB Frederik 23. marts 2020. Generalforsamlingen blev i stedet for afholdt 10. juni 2020 på plænen. Af foreningens 49 andelshavere deltog 29, heraf 4 ved fuldmagt. Fremmødet gjorde, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Bestyrelsen takker for deltagelsen. Særskilt referat fra den ordinære generalforsamling ligger på foreningens hjemmeside.

Arbejdsweekenderne 13.-14. juni 2020 og 28.-29. august 2020

- *Juni*: 21 andelshavere medvirkede i løbet af arbejdsweekenden.

Disse opgaver blev klaret: Lugning i gården i div. bed, langs hegn ved 13B og 13 C og i området ved cykelstativ foran frisøren. Græstotter fjernet ved nedgange til cykel kælder og kælder på Sindshvilevej og generelt foran ejendommen. Fejning i cykelskure og barnevognsrum. Mærkning af alle cykler i skure, på området foran udestuer ved 13C og langs hegnet ved 13B og 13 C samt i cykelkælderen på Sindshvilevej. Cykler med papirstrimmel på efter mærkning i aug. 2019 fjernet. Mærkning af alle barnevogne/klapvogne i barnevognsrum. Oprydning i legetøjet i sandkassen. Fejet/støvsuget alle kældernedgange og kældergange på Godthåbsvej og Sindshvilevej. Støvsugning af alle indgangsmåtter Sindshvilevej og Godthåbsvej 13. Rens under rist på Sindshvilevej. Fejet i mellemgang ved Godthåbsvej 13B og C. Fejet/støvsuget i cykelkælderen på Sindshvilevej. Oprydning på fællesarealer i cykelkælderen på Sindshvilevej og i kældrene på Godthåbsvej. Vask af alle opgangshoved-døre og

pletmaling. Afvask af alle postkasser. Slibning og maling af de 2 bestyrelsesrum-vinduer i passagen. Rens af kloakker. Spuling af bænke/borde. Søm banket ind i legehuset. Spidse pæle rundt om sandkassen fjernet.

August: 12 andelshavere var med.

Dette blev klaret: Montering af nye pæle rundt om sandkassen. Opfyldning af sand i sandkassen. Reparation af legehuset. Lugning. Fjernet cykler fra cykelstativer, der stadig var med forårets mærkning. Fjernet evt. mærkede barnevogne og andet fra de to barnevognsrum. Aftørring hovedopgangsdøre på Godthåbsvej. På alle fortrapper: Aftørring af vægge, paneler og gelænder.

Andelsforeningsmiddagen 28. august 2020

- Bestyrelsen besluttede, at pga. coronasituationen var det mest forsvarligt og ansvarligt, at middagen blev aflyst.

Andelshavere

- På foreningens hjemmeside blev under Dokumenter/Køb & salg tilføjet et ark om "Privatlivspolitik gældende for A/B Frederik". Her oplyses, hvordan personoplysninger håndteres i AB Frederik. Bemærk, at der bl.a. står dette: *De personoplysninger, vi har om beboerne, skal være rigtige. Vi beder dig derfor om at meddele, hvis du f.eks. skifter e-mailadresse, telefonnummer eller kontonummer.* Info skal gives til administrator Mikael på m@mikmar.dk
- Andelshavere på Godthåbsvej henvendte sig til bestyrelsen med spørgsmål til, om de måtte afholde en dåbsfejring på plænen en søndag i august med ca. 50 gæster. Eller var det for voldsom en størrelse af et arrangement, spurgte de selv. Bestyrelsen vendte det og gav dem ret: Ja, det var for stort et arrangement at lægge i en fælles, mindre gård. At samles til en frokost på en mærkedag med måske 10-20 familiemedlemmer og venner er noget andet end ca. 50. Så andelshaverne fik afslag.
- Frisøren på Godthåbsvej indgik et nyt franchise-samarbejde, der medførte, at der skulle sættes nye skilte op på facaden isf de røde neonskilte. Bestyrelsen modtog fotos, der viste, hvordan skiltene så ud, hvor de skulle monteres og info om deres størrelse. Bestyrelsen godkendte designet, skiltemålene og placering, men forbeholdt sig ret til at vende tilbage, hvis lysstyrken i skiltene viste sig at være generende for overboerne. Da skiltene var monteret, vurderede bestyrelsen lysstyrken i skiltene. Den er så behersket, at

det ikke kan genere overboerne. Lyset fra selve gadebelysningen er langt skarpere.

- Der var vandskade fra frisoøren og ned i kælderrum tilhørende andelshaver på Godthåbsvej 11 C. Vandforbindelsen til en vaskestol var utæt. Vandet blev stoppet med assistance fra Kurt. Der skete ingen skade på bygningen.

Altanprojektet

- Som orienteret i *Bestyrelsens beretning 2018* tog en række andelshavere i 2018 initiativ til at nedsætte en arbejdsgruppe med henblik på etablering af altaner. 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 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".

Status i 2020: De 10 andelshavere, der er med i altanprojektet, underskrev forpligtende kontrakt og betalte første rate, så Altan.dk kunne sende en formel og reel projektansøgning til Frederiksberg Kommune. Svartiden kan være op til et år, så måske er der afklaring i 2021. Hvis kommunen godkender ansøgningen, vil altanerne blive med stålbund, der har glat frontprofil. Bunden er brandhæmmende og hvid, så den reflekterer mest muligt lys hos underboen. Trægulvet bliver i bæredygtigt hårdt træ. Samme slags som træet på håndlisten, der vil være i halvrund profil. Rækværket er af galvaniseret stål.

IT OG TV

- Administrator Mikael spurgte i en mail 4. oktober 2020, om nogen andelshavere ville benytte sig af den årlige mulighed for at melde deres YouSee-tv-signal helt fra. Det ønskede 4 andelshavere, der blev frameldt fra og med 1. januar 2021. Der er nu 23 tilbage i YouSee-aftalen mht. signal og levering af grundpakken betalt via huslejeopkrævningen. Næste mulighed for at melde sig ud er oktober 2021 med virkning fra 1. januar 2022. 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.
- Foreningens hjemmeside, abfrederik.dk, skrantede i en periode. Visse sider var ikke til at aktivere – herunder den centrale side med dokumenter. Der blev indhentet flere tilbud på systemgenoplivning og løbende service/sikkerhedsopdateringer. Firmaet wpvirk.dk blev valgt og fik hjemmesiden til at virke igen.

- Bestyrelsen har diskuteret, om foreningen har brug for en stærkere fælles netforbindelse især nu, hvor mange arbejder hjemme, og der generelt streames mere. Altså den forbindelse alle betaler ca. 30 kr. til via huslejen. Foreningen har pt en forbindelse på 200/200 MB via vores nuværende leverandør, NIA-NET. Administrator Mikael har fra det firma fået et tilbud på en forbindelse på 500/500 MB for ca. 39 kr. pr. lejlighed. I 2014 godkendte generalforsamlingen, at bestyrelsen måtte acceptere en pris på op til 46 kr. pr. lejlighed for en netforbindelse. Der er dog usikkert, om foreningens router generelt kan modtage en kraftigere forbindelse. Det undersøges.

Årets opfordringer og remindere

- Andelshaver fik stjålet sin cykel fra gården. Måske har lågen ikke været helt lukket. Alle opfordres til at sikre, at låger ind til gården smækker bag dem. Også fordi nogle beboere har bemærket personer, der gik på Sindshvilevej og tog i vores portdøre for at se, om de kunne komme ind.
- Til alles info mht. arrangementer på plænen: Der må ikke rejses telt eller pavillon i gården eller på plænen. Eneste undtagelse med accept fra gårdlauget er det telt, som AB Frederik får lov at stille op én gang om året til foreningens andelsmiddag (når den afholdes).
- Bestyrelsen vil gerne minde om, at andelshavere i AB Frederik *altid* skal sende ansøgning og tegning til bestyrelsen på bestyrelse@abfrederik.dk ved ønsker eller planer om væsentlige ændringer i deres lejligheder – ikke mindst noget, der vedrører ændringer i køkkenet og badeværelset, da der kan være skjulte installationer, som andelshaverne eller de tilkaldte håndværkere ikke kender til. Der kan bestyrelsen rådgive og vejlede, så der ikke udføres noget, der forårsager skader, eller hvor det efterfølgende viser sig, at noget skal ændres for andelshaverens regning.
- Vicevært Kurt har foreslået, at alle andelshavere sætter navn på deres egen hoveddør. Det vil lette arbejdet for håndværkere, vicevært m.fl. hvis disse kan se, hvem der bor hvor. Bestyrelsen støtter forslaget, men fastslår også, at det ikke er et krav. Hvis andelshaverne monterer et navneskilt på deres dør, henstiller og anbefaler bestyrelsen, at skiltet ikke bliver boret eller sømmet fast i døren

Samarbejdspartnere

Tak til administrator Mikael Christensen, vicevært Kurt Lønstrup og it-ansvarlig Ulrik Wiggers for samarbejdet i 2020.

Administrator kan kontaktes her: m@mikmar.dk

Viceværten er her: vicevaert@abfrederik.dk

Og her er kontakten til den it-ansvarlige, der ved udgangen af april 2021 ikke længere er Ulrik Wiggers, da han flytter fra foreningen: internet@abfrederik.dk.

Bestyrelsen håber, at en anden it-kyndig andelshaver fra AB Frederik vil overtage, så andelshavere har mulighed for nær-assistance, når de har – som regel ukomplicerede – spørgsmål til typisk deres netforbindelse. Punktet tages op på generalforsamlingen, men skulle nogen være interesseret inden da, kontakt gerne bestyrelsen for mere info: bestyrelse@abfrederik.dk

Bestyrelsen

På generalforsamlingen i juni 2020 var Vivi Vestergaard, Anna Malgaard og Nanna Engberg på valg. De genopstillede og blev genvalgt.

Suppleant Martin Klitte genopstillede også og blev genvalgt. Emma Torp Ekegren genopstillede ikke, da hun skulle flytte i 2020. I stedet for blev Michael Jensen valgt.

I resten af 2020 bestod bestyrelsen i AB Frederik af:

Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen

Anna Malgaard

Nanna Engberg

Rikke Nymark Jensen

Martin Klitte (sup)

Michael Jensen (sup)

På grund af coronasmitten og opfordringen fra myndighedernes side om at begrænse antallet af dem, man mødes fysisk med, har bestyrelsen i AB Frederik mødtes til færre bestyrelsesmøder i 2020 end sædvanligt. I stedet for har bestyrelsen i udvidet grad været i mailkontakt med hinanden. Dette har også været tilfældet i begyndelsen af 2021.

*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 2020

Årets resultat viser et overskud på kr. 27.225, 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 2020	Budget 2020	Forskel Budget / Regnskab
Indtægter			
Andelshavere	2.709.108	2.727.000	17.892
Ikke medlemmer	58.350	57.000	-1.350
Andre indtægter	7.678	6.000	-1.678
Renteindtægter	-14.618	2.000	16.618
Indtægter i alt	2.760.518	2.792.000	31.482
Udgifter			
Prioritetsydelse	1.081.828	1.080.000	-1.828
Ejendomsskat & renovation	352.069	352.000	-69
El & Vand	138.040	174.000	35.960
Forsikring	108.636	108.000	-636
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	82.346	116.000	33.654
Administration	106.384	110.000	3.616
Revisor	16.871	17.000	129
Selskabsskat	5.965	5.000	-965
Foreningsudgifter	17.918	40.000	22.082
Gårdlav	81.342	82.000	658
Ekstern rådgivning	9.038	6.000	-3.038
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	12.690	12.000	-690
Vedligeholdelse	93.166	63.000	-30.166
Planlagt vedligeholdelse	0	445.000	445.000
Dækket af henlæggelser	0	-445.000	-445.000
Henlæggelse	622.000	622.000	0
Udgifter i alt	2.733.293	2.792.000	58.707
Årets resultat - Overskud	27.225	0	-27.225

Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- Lejeindtægter
Indtægter er mindre end budgettet, da den vedtagne forhøjelse på kr. 10 pr. m² først blev opkrævet efter vedtagelsen på generalforsamlingen i juni 2020.

Første måned, der er opkrævet efter den nye husleje, er juli. Derfor mangler der ca. 1/2 af stigningen på kr. 36.000, hvilket er ca. kr. 18.000.
- 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 større end forventet.
- Ejendomsskat
Regeringen vedtog i 2017 at fastfryse ejendomsskatten for private husejere, men ikke for andelsboliger m.m. Derfor budgetteres med en stigning hvert år, og stigningen i 2020 blev som budgetteret.
- Renovation
Udgiften til renovation fastsættes for hele gården, og af det beløb, som Frederiksberg Renovation opkræver, betaler AB Frederik en andel på 43/68. Hvis der er ekstraudgift til fjernelse af storskrald m.m. i gården, betales dette af Gårdlavet, som A/B Frederik også er medlem af. Dvs foreningen er med til at betale for ekstraudgiften igennem bidrag til Gårdlavet.
- El og vand
Vand og el budgetteres ud fra faktiske/forventede omkostninger og forbrug. Derfor kan der ske enkelte afvigelser. Udgifterne til vand blev betydeligt mindre end forventet, da der både

var et mindre forbrug og en tilbagebetaling af for meget opkrævet fra Frederiksberg Forsyning fra 2019. Der er sket udskiftning af vandmåler igen her i 2020, hvilket skulle give en mere sikker forudsætning for at budgettere vandforbruget fremover. Udgifterne til el blev lidt mindre end forventet grundet et lidt mindre forbrug.

- **Renholdelse**
Mindre timeforbrug af viceværten.
Besparselsen vedrører også et mindre forbrug til snerydning, samt der var afsat beløb til polering af trapper, der blev udskudt.
- **Foreningsudgifter**
Grundet corona har der ikke været afholdt nogen gårdfest, og der har været færre mødeaktiviteter i foreningen.
- **Ekstern rådgivning**
Der var afsat kr. 6.000, men bestyrelsen har valgt, at der igen i år skulle udarbejdes en vurdering af foreningens ejendom til brug for beregningen af andelsværdien, hvorfor udgiften blev kr. 3.000 større end budgetteret.
- **Vedligeholdelse**
Mht løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 93.166. Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:
 - Rensning af afløb
 - Toiletter
 - Ny pumpe på varmecentral
 - Forskellige afspærringsventiler / haner
 - Låse og dørpumper
 - Trappelys og dørtelefoner
 - Ny terrassedør
 - Kældrene checket i forbindelse med brandsikring

Foreningens driftsregnskab ser tilfredsstillende ud.

Under aktiver og passiver i balancen ses henholdsvis posten "Lån og Spar, altaner" og posten "Mellemregning, altanprojekt" – begge på kr. 388.599. Samme beløb fremgår også to steder i Likviditetsoversigten på side 21. Posterne skyldes alene, at de andelshavere, der er med i det igangværende

altanprojekt i AB Frederik, af praktiske årsager har fået lov til at oprette en særskilt konto i tilknytning til andelsforeningens aftale med Lån og Spar Bank. Via den særkonto finansierer og styrer andelshaverne i altanprojektet selv alt i den forbindelse. Kontoen og beløbet har altså intet at gøre med foreningens normale drift og fremgår alene i AB Frederiks balance af regnskabstekniske grunde.

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

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

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.

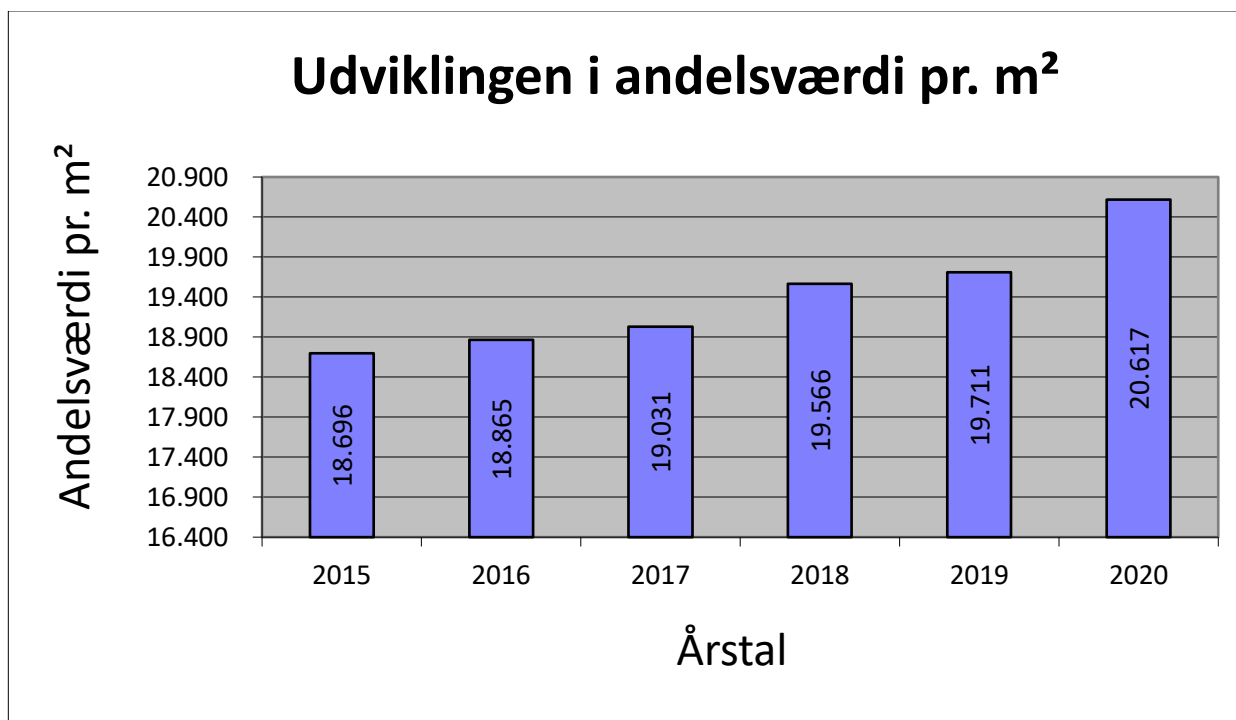
I 2021 bliver andelskronen på 59,735, efter der er foretaget hensættelse af kr. 2.650.000 til udskiftning af tag på Godthåbsvej 11 & 13, og efter der er foretaget en værdiregulering, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Bestyrelsen foreslår til generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 59,735.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **59,735** (Indskuddet x 59,735)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 59,735 = \text{kr. } 20.616,94 \text{ pr. m}^2$, hvilket er en stigning på kr. 905.99 pr. m² og 4,39 % 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 59,735.

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

Der var enkelte spørgsmål til vurderingen og det afsatte beløb på kr. 2.600.000 til nyt tag på Godthåbsvej 11 og 13. Formanden Vivi supplerede med info om, at taget den følgende dag ville blive gennemgået, undersøgt og smårepareret - hvis nødvendigt - af nogle rebteknikere, der er specialiseret i tagarbejder, og som bevæger sig rundt på tag fastspændt i bl.a. reb og wirer, der overflødiggør montering af dyrt stillads. Når bestyrelsen modtager firmaets rapport, vil den forholde sig til, hvad konklusionen siger om tidshorizonten for udskiftning af tagbelægningen baseret nu på et fysisk tjek af taget gående på selve tagpladerne. Jo længere tid en udskiftning ikke behøver at blive iværksat, jo længere tid er der til at spare op til udgiften i foreningen. Derefter var der enkelte spørgsmål til foreningens indekslån. Ud over det, Mikael forklarede, er man velkommen til at kontakte ham, hvis man vil lære endnu mere om de specielle lån.

Forsamlingen havde ikke yderligere spørgsmål, hvorefter regnskabet med fastsættelse af andelskrone på 59,735 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 2021 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 775,- pr. m² mod sidste år 760 kr. pr. m². Beløbet, der tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend, forbliver uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- **Prioritetsydelse**
Stigning i prioritetsydelse kr. 1.000. De reguleres med 2/3 af pristallet. Det er lån, der er optaget i forbindelse med byfornyelsen. Da pristallet for tiden er stabilt, forventes der den samme ydelse.
- **Renteudgifter**
Tidligere tjente man penge ved at have opsparing i banken. Dette har ændret sig i forbindelse med det generelt lave renteniveau. Så fra at have en forventet renteindtægt må vi nu budgettere med en renteudgift, da foreningen har en kontant opsparing i banken med henblik på finansiering af større vedligeholdelsesopgaver. Normalt vil man også kunne nedbringe noget af sin realkredit med likviditetsoverskud, men det kan ikke lade sig gøre med den finansiering, foreningen har og fik optaget i forbindelse med byfornyelsen i 1991.
- **Ejendomsskatten**

Ejendomsskatten stiger med kr. 16.000 i forhold til 2020. Hvis der ikke havde været skatteloft, skulle ejendomsskatten være steget med kr. 12.000 yderligere. Med de nuværende regler om skattestop på ejendomsskat, vil de årlige stigninger slutte i 2022, da foreningens skatterabat så vil være fuldt ud afviklet.

- **Renovation**
Renovationsudgiften stiger med kr. 9.000 grundet prisomlægning i forbindelse med madaffaldsordningen.
- **El og vand**
Vandprisen er uændret, men forbruget er blevet mindre de seneste par år, hvilket gør, at udgiften kan sættes ned i budgettet. Forbruget på el budgetteres med samme forventede forbrug og pris som sidste år.
- **Gårdlavet**
Foreningen deltager i den fælles drift af gården, og i den forbindelse opkræver Gårdlavet kontingent i henhold til den beslutning, der træffes på deres generalforsamling.
- **Renholdelse**
Her er der afsat beløb til vicevært, trappevask, polering af trapper, polering af vinduerne på trappeopgangene samt udgift til snerydning/saltning af foreningens udearealer.

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. 32.000, fordi udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene naturligt er stigende, da det nu er 29 år siden, ejendommene blev byfornyet.

A. Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Forskel Budget 2021-2020
Indtægter				
Andelshavere	2.709.108	2.727.000	2.781.000	54.000
Ikke medlemmer	58.350	57.000	60.000	3.000
Andre indtægter	7.678	6.000	6.000	0
Renteindtægter	0	2.000	0	-2.000
Indtægter i alt	2.775.136	2.792.000	2.847.000	55.000
Udgifter				
Prioritetsydelse	2.504.328	1.080.000	1.080.000	0
- Offentlig støtte	-1.422.500	0	0	0
Renteudgifter	14.618	0	14.000	14.000
Ejendomsskat & renovation	352.069	352.000	377.000	25.000
El & Vand	138.040	174.000	160.000	-14.000
Forsikring	108.636	108.000	111.000	3.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	82.346	116.000	116.000	0
Administration	106.384	110.000	110.000	0
Revisor	16.871	17.000	17.000	0
Selskabsskat	5.965	5.000	5.000	0
Foreningsudgifter	17.918	40.000	38.000	-2.000
Gårdlav	81.342	82.000	82.000	0
Ekstern rådgivning	9.038	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	12.690	12.000	12.000	0
Vedligeholdelse	93.166	63.000	60.000	-3.000
Planlagt vedligeholdelse	0	445.000	445.000	0
Dækket af henlæggelser	0	-445.000	-445.000	0
Henlæggelse	622.000	622.000	654.000	32.000
Udgifter i alt	2.747.911	2.792.000	2.847.000	55.000
Årets resultat - Overskud	27.225	0	0	0
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.188	1.250	63
Andelshavere	3.588	760	775	15

B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						59,735
Andelskrone pr. m ²						20.616,94
Nuværende boligafgift pr. m ²						760,00
Forslag til boligafgift pr. m ²						775,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi	
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.103	3.165	14.841	847.571	886.528	
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.103	3.165	14.841	847.571	886.528	
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.103	3.165	14.841	847.571	886.528	
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	3.040	3.100	14.496	827.860	865.911	
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	3.040	3.100	14.496	827.860	865.911	
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	3.040	3.100	14.496	827.860	865.911	
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.283	7.427	39.691	2.266.759	2.370.948	
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.673	3.746	20.018	1.143.235	1.195.782	
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.597	2.648	12.080	689.883	721.593	
Godthåbsvej 11 B, kld.	14.440	14.725	76.621	4.375.830	4.576.960	
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.437	9.623	49.355	2.818.665	2.948.222	
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.913	2.971	13.806	788.438	824.678	
Godthåbsvej 11 C, st. th.	3.040	3.100	14.496	827.860	865.911	
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.193	5.296	28.301	1.616.298	1.690.589	
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.193	5.296	28.301	1.616.298	1.690.589	
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.193	5.296	28.301	1.616.298	1.690.589	
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.863	3.940	21.054	1.202.368	1.257.633	
Godthåbsvej 13 B, stuen	8.107	8.267	44.178	2.523.001	2.638.968	
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.573	5.683	30.372	1.734.563	1.814.291	
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.573	5.683	30.372	1.734.563	1.814.291	
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.573	5.683	30.372	1.734.563	1.814.291	
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.560	4.650	24.850	1.419.188	1.484.420	
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.637	5.748	28.647	1.636.008	1.711.206	
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.637	5.748	28.647	1.636.008	1.711.206	

Andelsindskud pr. m ²						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						59,735
Andelskrone pr. m ²						20.616,94
Nuværende boligafgift pr. m ²						760,00
Forslag til boligafgift pr. m ²						775,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi	
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.637	5.748	28.647	1.636.008	1.711.206	
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.637	5.748	28.647	1.636.008	1.711.206	
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.623	4.715	25.195	1.438.899	1.505.036	
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, st. th.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.447	5.554	29.682	1.695.141	1.773.057	
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.790	4.800	10	-	-	
I alt	232.027	236.525	1.182.460	67.529.700	70.633.638	

C. Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 748.877, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - AB Frederik ultimo 2020		
Disponible beløb:		
Lån og Spar Bank, Hovedkonto	3.361.345	
Lån og Spar Bank, Administratorkonto	82.228	
Lån og Spar Bank, Altanprojekt	388.599	
Boligafgift	10.664	
Forudbetalte udgifter	10.983	3.853.819
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	62.612	
Forudbetalt leje og deposita	14.100	
Mellemregning fraflytter	15.366	
Varmeregnskab	97.046	
Internetregnskab	4.955	
Antenneregnskab	133	
Henlæggelser	2.400.153	
Skyldig Altanprojekt	388.599	
Skyldig moms	121.978	3.104.942
Likviditetsoverskud		748.877

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 775 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 negative renter, ejendomsskatter, renovation og øgede omkostninger til vedligeholdelse.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 15 kr. pr. m² i boligafgift, så den nu er kr. 775 om året pr. m², blev godkendt med applaus.

5. Forslag

A. Tilladelse til adgang til gården fra udestuen

Kære Naboer i AB Frederik;

Vi kunne rigtig godt tænke os, at lave en trappeudgang fra vores udestue og ud i gården. Vi bor Godthåbsvej 13c stuen.

Vi har ingen bagdør, og er nødsaget til at gå gennem porten og bruge nøgle, hver gang vi skal ud og ind i gården.

En udgang den anden vej ville blandt andet give os en kæmpe trykthed ift. vores to små piger, der sikkert kan løbe ud i gården.

Det er på ingen måde vores intention at lave terrasse el. lignende nede foran; det skal udelukkende være en udgang.

Vi vil selvfølgelig også sørge for, at dør og trappe bliver så diskret som muligt; udført af professionelle håndværkere.

Vi har forsøgt at lave en illustration af vores tanker i Photoshop; vi er dog ikke eksperter, så det skal mest give jer en ide om vores hensigter, og afspejler ikke det endelige design.

Foruden trappen vil vi også placere 2-3 fliser gennem det nuværende buskads/bed.

Vi håber, at I på Generalforsamlingen 2021 vil give tilladelse til vores projekt, som er helt på egen regning ligesom altanprojektet - og evt. vedligeholdelse, reparationer m.m. vil til enhver tid skulle dækkes af os/dem der bor i lejligheden, og aldrig andelsforeningen.

Bedste hilsner

Ditte og Rasmus, Godthåbsvej 13c stuen



Det indstilles til generalforsamlingen at tage stilling til om man vil tillade, at der etableres en direkte adgang til gården fra udestuen på Godthåbsvej 13 C, stuen.

Ditte og Rasmus gennemgik kort deres ønske og besvarede enkelte opklarende spørgsmål, hvorefter forslaget blev sat til afstemning. Alle stemte for, at Ditte og Rasmus for deres egen regning gives tilladelse til at hyre professionelle håndværkere, der etablerer en udgang fra udestuen og ned i gården som vis på billedet.

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	2021
Anna Malgaard - Næstformand	2022
Ole Krogh Bertelsen	2021
Rikke Nymark	2021
Nanna Engberg	2022
Martin Klitte - suppleant	2021
Michael Jensen - suppleant	2021

A. Valg af formand

Vivi Vestergaard – er villig til genvalg

Vivi Vestergaard blev genvalgt for 2 år med applaus

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer, da Anna Malgaard fraflytter foreningen, hvoraf de 2 skal vælges for 2 år og 1 for 1 år :

Ole Krogh Bertelsen	-	Villig til genvalg
Rikke Nymark	-	Villig til genvalg

Andelshaver Ozan Yalcinkaya tilbød også at træde ind i bestyrelsen.

Der var ikke flere forslag, hvorefter alle 3 blev valgt med applaus.

C. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter for 1 år.

Der ikke var nogen kandidater, hvorefter punktet udgik. Bestyrelsen arbejder således uden suppleanter frem til næste generalforsamling.

D. Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Vivi Vestergaard – Formand	2023
Nanna Engberg - Næstformand	2022
Ole Krogh Bertelsen	2022
Rikke Nymark	2023
Ozan Yalcinkaya	2023

8. Eventuelt.

- **Administrator fortalte, at en andelshaver havde kontakte ham og bedt om, at der under eventuelt på generalforsamlingen blev fremført et ønske om, at hans hoveddørs-gelænder på Godthåbsvej flyttes over til den anden side af hovedindgangen, eller at der monteres gelænder i begge sider. Bestyrelsen vender henvendelsen på et kommende bestyrelsesmøde.**

- **Spørgsmål til wiretrækket, der ikke fungerer optimalt i alle udestuer på Godthåbsvej:** Bestyrelsesmedlem Rikke, der selv har udfordringer med wiretrækket, fortalte, at hun var i dialog med et smedefirma, der mente at have en brugbar løsning på, hvordan wiretrækket kan komme til at fungere igen. Smedefirmaet ville næste dag foretage et konkret wiretræk-tjek stående på et stillads udenfor, da man lettere kan komme til wiretræk-meknikken den vej fra. Hvis undersøgelsen viser sig at være en succes, vil bestyrelsen hyre smedefirmaet til at udskifte alle wiretræk i udestuerne på Godthåbsvej – også dem, der ikke er gået i stykker indtil videre. Det er besluttet med formodning om, at også de fungerede wiretræk på et tidspunkt sætter ud, da det er ca. 30 år siden, de blev monteret ved byfornyelsen af ejendommen. Det blev også nævnt igen, at mange forskellige slags firmaer og håndværkere igennem lang tid har været kontaktet for løsninger, men ingen af dem har kunnet gennemskue, hvad de skulle gøre – og firmaet, der leverede wiretrækket i sin tid ved byfornyelsen eksisterer ikke længere.
- **Andelshavere påpegede, at de af og til er generet af feststøj fra andre lejligheder/udestuer/altaner og foreslog, at der blev sat et opslag op i alle opgange, hvor bestyrelsen fastslår, hvad husorden-reglerne siger om støj, så der kan henvises til dette, når man kontakter de festende og beder dem om at dæmpe sig.** En anden andelshaver påpegede, at når man bor i byen, bør man kunne tåle noget støj i hvert fald fredag og lørdag. Kan man ikke det, vil det måske være en god idé at flytte ud af byen. Enighed om dette fra andelshaverne, der rejste punktet: Det handler om ro fra søndag aften til torsdag, hvor de fleste af os skal på arbejde og derfor har brug for uforstyrret søvn. Det blev besluttet, at administrator sender en mail ud til alle andelshavere og gør opmærksom på reglerne. Ligesom der sættes et lamineret opslag op i opgangene med tilsvarende info.

I foreningens husorden står følgende:

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

- **Formanden Vivi nævnte, at foreningen har brug for en ny it-ansvarlig, da AB Frederiks tidligere it-kyndige andelshaver Ulrik Wiggers er fraflyttet andelsforeningen pr. april 2021.** Ulrik havde 3-4 gange om året bistået andelshavere, der typisk havde ukomplicerede problemer med at få adgang til foreningens internetforbindelse. Andelshaver Rasmus Bruun meldte sig som ny it-ansvarlig. Han kan ved problemer, der vedrører foreningens net, kontaktes her: internet@abfrederik.dk

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 19.43.

Frederiksberg, den x. maj 2021



Mikael Christensen
Administration



Vivi Vestergaard
Formand



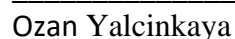
Ole Krogh Bertelsen



Rikke Nymark



Nanna Engberg



Ozan Yalcinkaya

Bilags oversigt

- Årsrapport med revisionsprotokollat
- Udkast til budget med specifikationer
- Centrale 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 2020
(36. 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

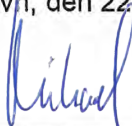
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2020 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2021



Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 22. februar 2021



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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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 22. februar 2021

Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top

registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2020 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 2. juni 2020. 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	2020 Budget <small>(ej revideret)</small>		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.727.000	Boligafgift	2.709.108	2.679.096
	57.000	Erhvervsleje	58.350	56.920
	6.000	Diverse indtægter	7.678	7.452
	2.000	Renteindtægter	0	1.862
	<u>2.792.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.775.136</u>	<u>2.745.330</u>
		UDGIFTER:		
	1.096.000	Prioritetsrenter	1.096.846	1.132.798
	-650.000	Heraf offentlig støtte	-649.519	-685.860
	0	Renteudgifter, bank	14.618	0
	352.000	Grundskyld og dagrenovation	352.069	332.036
	174.000	El- og vandforbrug	138.040	149.730
	108.000	Forsikringer	108.636	103.115
	45.000	Vicevært	35.735	43.823
	71.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	46.611	48.063
	82.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	81.342	54.228
1	63.000	Reparation og vedligeholdelse	93.166	65.228
	622.000	Henlæggelse til senere vedligehold	622.000	609.000
	12.000	Arbejdsweekends, netto	12.690	11.770
	91.000	Administrationshonorar	90.000	89.000
	10.000	Administrationsudstyr	5.866	8.304
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.871	16.871
2	11.000	Andre honorarer	14.038	9.000
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.518	5.488
	4.000	Telefon, internet	4.000	3.999
	11.000	Møde- og foreningsomkostninger	1.737	4.549
	10.000	ABF kontingent	9.030	9.592
	8.000	Blomster og gaver	7.152	7.392
	11.000	Gårdfest	0	0
	5.000	Selskabsskat	5.964	4.411
	<u>2.158.000</u>	Udgifter i alt	<u>2.113.410</u>	<u>2.022.537</u>
	<u>634.000</u>	Driftsresultat	<u>661.726</u>	<u>722.793</u>
		Resultatdisponering		
	1.407.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.407.481	1.398.801
	-773.000	Heraf offentlig støtte	-772.980	-768.213
	0	Overført resultat	27.225	92.205
	<u>634.000</u>	Disponeret i alt	<u>661.726</u>	<u>722.793</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	Aktiver	2020 kr.	2019 kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	84.800.000	84.800.000
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>5.300.000</u>	<u>0</u>
	Ejendommens værdi	<u>90.100.000</u>	<u>84.800.000</u>
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2019 kr. 83.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>90.100.000</u>	<u>84.800.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	10.983	11.871
	Tilgodehavende boligafgift	10.664	0
	Salg af andel	<u>0</u>	<u>5.000</u>
	Tilgodehavender	<u>21.647</u>	<u>16.871</u>
	Lån & Spar, altaner	388.599	0
	Lån & Spar, administrationskonto	82.228	57.930
	Lån & Spar, Business	<u>3.361.345</u>	<u>2.634.948</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.832.172</u>	<u>2.692.878</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.853.819</u>	<u>2.709.749</u>
	Aktiver i alt	<u><u>93.953.819</u></u>	<u><u>87.509.749</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2020 kr.	2019 kr.
3	Egenkapital før hensættelser	70.631.894	67.525.966
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	2.650.000	0
4	Hensættelser i øvrigt	2.400.153	1.778.153
	Hensættelser i alt	5.050.153	1.778.153
	Egenkapital incl . hensættelser	75.682.047	69.304.119
5	Prioritetsgæld	17.566.983	17.995.686
	Mellemregning, altanprojekt	388.599	0
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	-329	
	Indgået a' contobidrag	64.800	
	-Afholdte udgifter	-64.604	133
	Igangværende handler	15.366	0
	Deposita	14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 2020/2021:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	-153.994	97.046
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	5.384	
	Indgået a'conto bidrag	16.200	
	-udgifter NIAnet m.m.	-16.629	4.955
	Skyldig moms	121.978	5.384
	Skyldige omkostninger	62.612	57.546
	Gældsforpligtelser i alt	18.271.772	18.205.630
	Passiver i alt	93.953.819	87.509.749
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		

Noter

	2020 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Låsesmed	6.299
Småanskaffelser	3.666
Tømrer	23.378
VVS	34.863
Arbejdsweekend	3.482
Elektriker	9.977
Gennemgang brandsikringer, kælder	9.676
Insektundersøgelse, kælder	1.825
	93.166
	93.166
 Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmelaug	5.000
Vurdering, ejendom	9.038
	14.038
	14.038
 Note 3 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	61.708.549
Årets opskrivning	5.300.000
	67.008.549
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-7.569.973
Årets kursregulering	-124.656
	-7.694.629
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	10.225.268
Årets afdrag, netto	634.501
- indeksregulering	81.142
	10.778.627
	10.778.627

Noter

	2020 kr.
Note 3 - Egenkapital (fortsat):	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar	1.979.713
Årets resultat	27.225
-Hensat til fremtidig vedligeholdelse	2.650.000
	-643.062
Egenkapital før hensættelser	70.631.894

Note 4 - Hensættelser

Saldo 1. januar	1.778.153
Hensat i regnskabsåret	622.000
	2.400.153
- forbrugt i regnskabsåret:	0
Hensættelser i alt	2.400.153

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-20	Kursværdi pr. 31/12 -20
NYK, 2042 - 2,5%	330.720	389.744	49.932	6.075.832	10.971.376
Offentlig støtte	-330.720	-389.744	-49.932	-6.075.832	-10.971.376
NYK, 2042 - 2,5%	466.251	550.250	70.495	8.577.999	15.479.474
Offentlig støtte	-73.215	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	236.655	365.154	46.151	5.610.860	9.069.039
Offentlig støtte	-236.655	-365.154	-46.151	-5.610.860	-9.069.039
NYK, 2043 - 2,5%	54.291	84.251	10.647	2.294.355	2.087.509
NYK, 2043 - 2,5%	8.929	18.082	2.427	296.161	440.713
Offentlig støtte	-8.929	-18.082	-2.427	-296.161	-440.713
	447.327	634.501	81.142	9.972.354	17.566.983

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Note 7 - Forsikringsforhold:

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

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

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		<u>70.631.894</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
Areal		<u><u>3.426</u></u>
Andelskronens værdi	<u>70.631.894</u> <u>1.182.409</u>	<u><u>59,74</u></u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2019 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 57,11.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2020, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 59,74.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2020, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 59,74.

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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssige 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 erhvervmæssig 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 2020

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 2020

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 661.726, 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2020

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi 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 2020

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

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

Revisionens formål

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

Revisionens udførelse

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

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2020

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

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

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

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2020

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. 90.100.000:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Colliers v/ejendomsmægler & valuar Helle Horn Kramer, den 2. juni 2020. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Skyldige omkostninger kr. 62.612:

	kr.
El- og vandudgift, december	21.000
Revision	17.000
Skyldig A-skat	9.400
VVS	11.475
Udlæg bestyrelse & administration	3.737
	62.612

Øvrige arbejdsopgaver

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2020

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 22. februar 2021
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 22. februar 2021




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 2020

	<u>kr.</u>
Erhvervsmæssige indtægter:	
Lejeindtægt, ikke-medlemmer	<u>58.350</u>
Erhvervsmæssige indtægter i alt	<u>58.350</u>
Fællesudgifter:	
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	2.113.410
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	0
- 75% af repræsentation	5.364
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	622.000
- ABF kontingent	<u>9.030</u>
	<u>1.477.016</u>
Erhvervsmæssige udgifter:	
Andel i fællesudgifter:	
$\frac{1.477.016 \times 58.350}{2.767.458} =$	<u>311.421</u>
Skattepligtig indkomst	<u><u>27.208</u></u>
Heraf skat 22%	<u><u>5.986</u></u>

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Andelsboligen Frederik

Vi har efter aftale udført review af opgørelsen af den skattepligtige indkomst for Andelsboligforeningen Frederik for indkomståret 2020. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2020, som vi har revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

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

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af foreningens uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af opgørelsen af den skattemæssige indkomst omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsafklæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke 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 22. februar 2021

Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top

registreret revisor

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 Subtotal	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
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	Offentlig 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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	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.	