

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik  
Torsdag den 27. april 2023, klokken 19.30

Der afholdtes i Medborgerhuset (Biblioteket) Danasvej 30 B, 2. sal  
Den store sal - 2000 Frederiksberg

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

<b><u>1.</u></b>	<b><u>Valg af dirigent.</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2.</u></b>	<b><u>Bestyrelsens beretning 2022</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>3.</u></b>	<b><u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u></b>	<b><u>13</u></b>
	A. Andelskrone	17
<b><u>4.</u></b>	<b><u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u></b>	<b><u>20</u></b>
	A. Budgettet i hovedtal	23
	B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	24
	C. Likviditetsoversigt	26
<b><u>5.</u></b>	<b><u>Forslag</u></b>	<b><u>27</u></b>
	A. Festudvalg	27
	B. Forretningsgang venteliste	28
	C. Legeområde i gården	29
<b><u>6.</u></b>	<b><u>Valg af administrator og revisor</u></b>	<b><u>32</u></b>
	A. Valg af administrator	32
	B. Valg af revisor	32
<b><u>7.</u></b>	<b><u>Valg til bestyrelsen</u></b>	<b><u>32</u></b>
	A. Valg af formand	33
	B. Valg af bestyrelsesmedlemmer	33
	C. Valg af suppleanter	34
	D. Herefter ser bestyrelsen således ud	34
<b><u>8.</u></b>	<b><u>Eventuelt.</u></b>	<b><u>34</u></b>
	<b><u>Bilags oversigt</u></b>	<b><u>36</u></b>

### 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

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

**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 19, hvoraf 7 var ved fuldmagt. 3 havde meldt afbud. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

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

### 2. Bestyrelsens beretning 2022

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Morning Aps.
- Laura Christensen

#### Bygningstilstand og vedligeholdelse

- Den udfordrende opgave med at finde en løsning på wiretræk-problemerne i nogle af udestuerne på Godthåbsvej strakte sig over en stor del af 2022. Firmaet Dansk Glas var på sagen og fremstillede nye reservedele, men selve reparationen var sværere end forventet. Bl.a. viste det sig, at det ikke var muligt at udskifte wiretrækket inde fra udestuerne. Det skulle ske fra en lift. En testudskiftning i en stuelejlighed, hvor wiretrækket kunne nås via en stige, var en succes, så opgaven fortsatte med leje af en lift. Syv andelshavere meldte tilbage, at deres wiretræk ikke virkede optimalt. I oktober 2022 blev de syv wiretræk udskiftet af Dansk Glas fra en lift. Samlet pris for den langvarige opgave, der har krævet talrige besøg af firmaet for forundersøgelser, tests, efterfølgende reservedels-fabrikation på firmaets værksted og liftleje: 103.000 kr. ekskl. moms.

- Jorden i gården tæt ved Sindshvilevej-ejendommen blev i 2022 analyseret af Region Hovedstaden og det tilknyttede ingeniørfirma i forbindelse med den gratis forureningsundersøgelse på det areal, hvor der tidligere har været baghuse med erhverv: Fra 1961 til 1991 var der autoværksted på grunden. Fra 1961 til 1972 var der også et metallsliberi på grunden. Og fra 1947 til 1949 var der et mekanisk værksted på grunden.

I september 2022 modtog foreningen dette opløftende resultat af undersøgelsen:



Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød

Sendt til grundejer af:  
Sindshvilevej 10, 2000 Frederiksberg

### **Sindshvilevej 10, 2000 Frederiksberg er ikke længere kortlagt som muligt forurenat**

#### **Afgørelse<sup>1</sup>**

Regionen vurderer på baggrund af undersøgelsen, at der ikke længere er mistanke om forurening på grunden, som kan udgøre en risiko for menneskers sundhed og miljø. Grunden **matr.nr. 57as Frederiksberg** med adressen Sindshvilevej 10, 2000 Frederiksberg skal derfor ikke længere være kortlagt som muligt forurenat efter jordforureningsloven.

Dette betyder, at de krav og pligter for grunden, som er oplyst i brev af den 1. september 2021, ikke gælder mere.

- I maj blev disse mureropgaver klaret: Reparation af sålbænke under stuevinduer på Sindshvilevej mod gården. Reparation af murstykke ved nedgang til kælderen på Godthåbsvej ved 13 B/C. Opretning af div. mur på Sindshvilevej 10 ud mod vejen og mod gården. Reparation af de fugtafskallede murdele på fortovsniveau v/Altanbutikken. Plus div. andre mindre reparationer på murene på både Godthåbsvej og Sindshvilevej jævnfør hvad mureren selv observeret af behov.
- Efterfølgende – i juli – blev det grå bånd på underfacaden Godthåbsvej 11-13 malet, ligesom der blev malet omkring hovednedgangen til Altanbutikken, hvor den nedslidte mur var blevet repareret. I august blev igangsat maling af underfacaden mod vejen på Sindshvilevej-ejendommen, der hvor muren også er blevet repareret. Maling af bagsiden af ejendommen blev udskudt til altanmonteringen var afsluttet/når det bliver forår i 2023.

- I juli 2022 fik trapper og reposer på alle hoved- og bagtrapper polish behandling. Pris. 53.375 kr. inkl. moms.
- Firmaet Rebteknikeren monterede de to resterende tagplader på Godthåbsvej-ejendom-men og udskiftede søm med særlige skruer i visse tagplader på Sindshvilevej-ejendommen samt monterede nogle tagplader på taget.
- AB Frederik fik i 2022 nyt energimærke. Mærket har en varighed på 10 år. Ingeniørfirmaet LKH Rådgivning stod for opgaven. Rapporten kan ses under Køb & salg på abfrederik.dk, "Energimærkningsrapport AB Frederik 2022-2032". Foreningen har nu energimærke C. For ti år siden var vi D. Og for yderligere ti år siden var foreningen F. Så det går den rette vej.
- Problemer med de nye dørtelefoner i visse lejligheder/opgange, hvor folk ikke kunne buzze besøgende ind eller høre, hvad de sagde på gaden. Telefonfirmaet undersøgte og reparerede.
- Større problem med jævnligt tilstoppet afløb i andelslejlighed på Sindshvilevej. Spuling og undersøgelser gennemført flere gange. Arbejdet medførte desværre problemer hos underboen, da det var nødvendigt at åbne en del af køkkenloftet for at få adgang til overboens rør. Faldstammerne blev undersøgt ved tv-inspektion. Der er intet galt med dem. Til sidst virkede det til, at gentagne gange kraftigt industrispul fik fjernet problemet. Underboen fik genetableret sit køkkenloft.
- Ejerne af bygningen ved siden af Godthåbsvej 11 A meddelte, at deres gavl skulle repareres. Det vil sige gavlen med vægmaleriet ind mod plænen ved siden af Godthåbsvej 11 A. Meldingen var, at der skulle opstilles stillads foran gavlen, og at arbejdet ville vare i 9-10 uger. Man ville sørge for at reetablere gavlmaleriet, der hvor muren blev repareret for sætningsskader. Arbejdet blev dog klaret langt hurtigere, og gavlmaleriet ser intakt ud.
- Undersøgelse foretaget af ventilationen på Godthåbsvej 11 A, B og C. Nogle steder virkede alt, som det skulle. Andre steder ikke. Motorerne blev kontrolleret af et elektrikerfirma, og et ventilationsfirma fulgte op. Ny motor blev monteret i Godthåbsvej 11 B, men der viste sig også at være noget galt med trykstyringen, fordi en ledning i en trykstyringsboks var frakoblet og slange fjernet i en lejlighed af en tidligere beboer, der ombyggede køkkenet. Ledning blev tilsluttet og slange påmonteret, så ventilationen virkede igen.
- Firmaet Plan1, der har udarbejdet foreningens drifts- og vedligeholdelsesplan, der kan ses på AB Frederiks hjemmeside, foretog i foråret den årlige opdatering jævnfør den serviceaftale, bestyrelsen har indgået med firmaet.

### Økonomi

- Bestyrelsen talte i årets løb på opfordring fra administrator Mikael om det ene af de to indekslån, foreningen har fra dengang, den blev byfornyset. En indfrielse vil måske om 15 år give foreningen en økonomisk gevinst i form af sparede lånafdrag. Dette blev diskuteret: Udfordringen er, at som situationen er nu i Danmark og verden, er det ugennemskueligt at vurdere, om det er en god eller dårlig beslutning at indfri lånet. Ukraine-invasionen påvirker markedet. Nu har vi høj inflation. Måske er det meget billigere at indfri om nogle måneder. Måske er det også dyrere grundet mulig energikrise. Udfordringen er også, at banken ikke forinden kan give os oplysning om til hvilken kurs, lånet kan indfries. Bestyrelsen besluttede, at det ikke virker som et optimalt tidspunkt at skulle prioritere en evt. gevinst om 10-15 år – også når foreningen har en del større arbejder planlagt. Derfor ønskede bestyrelsen at beholde likviderne, der heller ikke længere udhules af negative indlånsrenter.

Ved årets slutning foreslog administrator bestyrelsen at gå fra fuld indfrielse til delvis indfrielse af det ene indekslån. F.eks. med 500.000 kr. Bestyrelsen accepterede dette, da restgælden da var på ca. 1.180.000 kr., og på grund af den høje inflation, steg restgælden på trods af afdragene. Ved delvis indfrielse i modsætning til hel indfrielse af lånet råder foreningen stadig over likvide midler af en væsentlig størrelse.

### Gårdlavet Sindshvile-/Godthåbsvej

- Gårdlavet vedtog i januar 2022 en beskæringsplan for træerne i gården og anlæggelse af trædesti forbi legehuset/langs med hækken over mod/fra Godthåbsvej-porten – også kaldet Nettostien, for dem, der går over græsset på vej til Godthåbsvej.
- Gårdlavet afholdt generalforsamling 21. marts 2022. Årets indtægter for 2021 blev på 137.000 kr. De to største udgiftsposter har været løn til vicevært og vedligeholdelse af fællesarealer – i alt: 110.000 kr. Årets resultat blev på -8.700 kr. Der var ikke yderligere punkter end regnskabet og budgettet på dagsordenen.
- En folketingsbeslutning har medført, at der skal gives mulighed for sortering af 10 forskellige slags affald. Gårdlavet fik derfor fået leveret et skab til farligt affald (som f.eks. maling-rester) samt en glascontainer. Disse er placeret ved containerne mellem Sindshvilevej 8 og 10. Skabet til det farlige affald er låst med en kodelås. *Koden er 2000*, hvilket også er oplyst i den flyer om farligt affald, der er omdelt til alle.

*Gårdlavshenvendelser fra andelshavere i AB Frederik kan sendes til: [gaardlaug@abfrederik.dk](mailto:gaardlaug@abfrederik.dk)*

### Ordinær generalforsamling 28. april 2022

- Efter to år med udendørs afholdelse af generalforsamlingen pga corona-situationen kunne generalforsamlingen endelig igen afholdes indendørs i medborgerhuset på Danasvej. Af foreningens 49 andelshavere deltog 22, heraf 3 ved fuldmagt. Særskilt referat for mødet blev sendt til alle andelshavere på mail og kan også læses på foreningens hjemmeside, abfrederik.dk, hvor også det samlede dokument med foreningens gældende husordener ligger.

### Arbejdsweekenderne 11.-12. juni og 27.-28. august 2022

- I juni deltog 9 andelshavere lørdag og 9 søndag. Dette blev klaret: Lugning i gården i div. bed og langs hegn ved 13B og 13 C. Udvidelse af ladcykelpladsen. Etablering af sti med trædesten langs hækken mod Godthåbsudgangen. Fjerne græstotter/ukrudt ved nedgange til cykel kælder og kælder på SHV og generelt foran ejendommen. Det samme gælder foran ejendommen på GHV. Trimning/klipning af planter på hegn ind mod FOA også foran 13 B og C. Fejning af fortov foran SHV og foran GHV. Fejning i cykelskure og barnevognsrum. Mærkning af alle cykler i og ved skure, på området foran udestuer ved 13 C og langs hegnet ved 13B og 13 C samt i cykelkælderen på SHV og på ladcykel-p-pladsen. Mærkning af alle barnevogne/klapvogne i barnevognsrum. Oprydning i legetøjet i sandkassen. Indkøb og montering af ny kasse til legetøj. Feje/støvsuge alle kældernedgange og kældergange på GHV og SHV. Støvsuge alle fast liggende måtter v/hoveddøre (SHV og GHV 13A-C). Feje/støvsuge i cykelkælderen på SHV. Oprydning på fællesarealer i cykel-kælderen på SHV og i kældrene på GHV. Vask af alle opgangshoveddøre og pletmaling. Aftørring med våd klud af alle gelændere på for- og bagtrapper. Aftørring med våd klud af alle vindueskarme på for- og bagtrapper. Aftørring af træpaneler på hovedopgangen på SHV. Vinduespuds af de to kælderruder på SHV. Slibning og maling af udvendige lister rundt om de små vinduer i bestyrelses-kælderen. Afvask af alle postkasser. Vask/aftørring af alle lamper på trappeopgange og al udendørs belysning. Afvask af køleskab i kælderen. Male lister på taget af legehuset.
- I august deltog 5 om lørdagen og 10 om søndagen. Bl.a. dette blev klaret: Lugning i gården i div. bed og langs hegn ved 13B og 13 C. Fjerne græstotter/ukrudt foran ejendommen på Godthåbsvej. Trimning/klipning af planter på hegn ind mod FOA også foran 13 B og C. Fejning af fortov foran SHV og foran GHV. Justere trædesten. Stille de ubrugte cykler, der stadig bar det gule bånd om hjulet fra arbejdsweekenden i juni, til afhentning. Feje/ støvsuge alle kældernedgange og kældergange på GHV og SHV. Støvsuge alle fast liggende måtter v/hoveddøre (SHV og GHV 13A-C). Feje/støvsuge i cykelkælderen på SHV og i kældrene på GHV. Vask/aftørring af alle bagtrappehoveddøre. Aftørring af træpaneler på hovedopgangen på SHV. Vaske vægge på fortrapper og bagtrapper.

## Andelsforeningsmiddagen 27. august 2022

- Af praktiske grunde/forhindringer blev der ikke afholdt andelsmiddag på plænen i 2022.

## Andelshavere

- Andelshaver Godthåbsvej 11 havde ønske om afmontering af brændeovn i sin lejlighed. Andershaveren spurgte, om det var hendes egen opgave. Ja, det var det, herunder også udgiften i den forbindelse.
- Andelshaver med udestue henvendte sig ang. tilfælde med vand på gulvet i udestuen efter et regnvejr. Bestyrelsen/viceværtten har igennem de seneste 5-7 år fået et par enkeltstående henvendelser om noget lignende. Det skyldes, at ved særlige vejrforhold, hvor hård vind er i en bestemt retning kombineret med kraftig regn, kan det forekomme, at der trænger regn ind gennem en vinduessprække i en udestue. Altså slagregn. Men det sker sjældent. I den forbindelse vil bestyrelsen minde om det, der står i husordenen om udestuerne: De skal betragtes som altaner. Eventuelt møblering og anden gulvbelægning oven på betonfundamentet er andelshaverens eget ansvar.
- Som det fremgik af bestyrelsens beretning fra generalforsamlingen 2021, reagerede 9 lejligheeder ikke på opslagene i opgangene, da foreningen fik udskiftet dørtelefonerne, hvorfor foreningen skulle betale for en opsamlingsrunde: Bestyrelsen har besluttet, at fremover ved større fælles arbejder i foreningen vil de andelshavere, der ikke har reageret på opslag/ mails og ikke er hjemme, når håndværkerne kommer, fremover selv skulle betale for gen-besøg af de respektive firmaer.
- Til orientering konsulterede bestyrelsen inden beslutningen en jurist i ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), og denne fastslog, at beslutningen ikke behøver at blive forelagt en generalforsamling, ligesom den heller ikke behøver at være noteret i vedtægterne eller i husordenen. Dette skyldes, at bestyrelsen har ansvaret for i det daglige at administrere foreningens penge på bedste vis. Og beslutningen om egenbetaling ved gen-besøg af håndværkere og lignende ved andelshaveres manglende reaktioner i forbindelse med fællesprojekter kan kategoriseres sådan.
- Sportsklinikken på Godthåbsvej 13 A opsagde lejemålet. En skønhedsklinik overtog pr. 1. maj 2022 og ansøgte bestyrelsen om tilladelse til at montere nye skilte. Bestyrelsen godkendte designet/størrelsen og orienterede om, hvor skiltet måtte blive monteret.
- Ang. punkt 5 C på generalforsamlingen i april 2022, hvor ansøgningen fra andelshavere på Sindshvilevej om dispensation for forbuddet om at holde hund i AB Frederik blev enstemmigt godkendt/vedtaget: Andelshaverne orienterede bestyrelsen om efterfølgende, at de 25. maj



modtog en labradoodle, der skulle optrænes i at være en ledsagerhund, da der var et års ventetid på en uddannet hund, og det var nu, at hunden skulle hjælpe. Derfor valgte familien at træne hvalpen selv under guidning.

- De skrev også: "Hvis I oplever nogle som helst gener, skal I kontakte os hurtigst muligt. Da det er en ledsagerhund, vil vi gøre opmærksom på, at den i de første måneder ikke må bæres af andre end os i familien, men den må gerne hilses på. Det sørger vi selvfølgelig selv for at fortælle. Den hedder forresten Irma".
- Andelshavere i Godthåbsvej 11 B ansøgte om nedtagning af en radiator, der ikke benyttes, og som ville være i vejen for monteringen af deres kommende altan. Bestyrelsen godkendte nedtagningen under betingelse af, at radiatoren genmonteres i rummet ved fraflytning af andelslejligheden. Udgiften til både nedtagning og genmontering betales af andelshaverne selv. Og begge opgaver skal udføres af det VVS-firma, som andelsforeningen benytter, da dette kender ejendommenes varmeinstallationer.
- Negleklubben Godthåbsvej 11 A ansøgte om montering af nye skilte, bestyrelsen godkendte designet/størrelsen og oplyste, hvor skiltene måtte blive monteret.
- Andelshaver Godthåbsvej 11 B ansøgte om fremleje af lejligheden fra 1. september 2022 til 1. marts 2023 på grund af ophold i Australien. Tilladelse blev givet.
- Andelshaver Godthåbsvej 11 C spurgte, om det var muligt at sammenlægge deres lejlighed med den erhvervsandel, der var til salg i stuen lige nedenunder. Bestyrelsen svarede, at den gav tilladelse til, at andelshaveren gik videre i processen. Herunder fandt ud af, om det overhovedet kunne lade sig gøre købsmæssigt, juridisk og praktisk i relation til især sælger og Frederiksberg Kommune, der skal give lov både til omdanne erhvervsandelen til bolig og selve den fysiske sammenlægning. Såfremt projektet blev tilladt af kommunen, skulle andelshaveren selv stå for alt videre arbejde med henhold til ombygning v/autoriserede håndværkere plus alt det økonomiske. Ligesom huslejen ville blive højere. Andelshaveren endte med at opgive projektet, da det blev for stor en omkostning.
- Erhvervsandelshaveren Jan Almqvist, kontorvirksomheden Polar, solgte sin erhvervsandel pr. 1. november 2022 til kontorvirksomheden Morning Aps v/Søren Tscherning.
- I oktober 2022 modtog alle andelshavere en mail fra administrator med orientering om, at a conto-betalingen for varme i foreningen ville stige, da Frederiksberg Forsyning havde meddelt, at den hævede prisen på fjernvarme pr. 1. januar 2023 med 33 procent. Efterfølgende nedjusterede forsyningen sin stigning, så administrator kunne meddele senere: "Nu har Frederiksberg Forsyning trukket den tidligere varslet stigning på 33 procent fjernvarme tilbage og lavet en ny, hvor varmen heldigvis kun stiger ca. 12 %".

- Andelshaver på Godthåbsvej henvendte sig til bestyrelsen og spurgte om råd på grund af røglugt-gener givet vis fra en rygende nabo. Bestyrelsen svarede dette til alles info: "Ja, røglugt er trælst. Imidlertid bor vi i nogle ældre ejendomme, så som det konstateres i vores købsaftaler: "Det fremhæves, at lejligheden er beliggende i en ældre ejendom opført i 1884/1900, hvorfor støj- og lugtgener fra naboer m.fl. kan forekomme". Men der findes div., man selv kan iværksætte - herunder at tætnre revner og sprækker plus dialog. Se link med forskellige forslag og tips. Vi håber, I kan finde hjælp i det, for som andelsforening/bestyrelse har vi ingen lovmæssig ret til at forbyde vedkommende at ryge i egen bolig."

<https://www.cancer.dk/forebyg/undga-roeg-og-rygning/passiv-rygning/naboroeg/tiltag-man-kan-forsoege/>

### Altanprojektet

- Med henhold til altanprojektet, som 10 andelshavere i AB Frederik selv har finansieret og stået for: Kommunen godkendte i januar 2022 projektet, og monteringen gik i gang i september 2022. Bestyrelsen undersøgte forinden husorden/standardbrugsregler for altaner og foreslog på generalforsamlingen i april 2022 en række brugsregler for altanbrug i AB Frederik. Forslaget blev vedtaget og kan ses på foreningens hjemmeside under "Husorden for AB Frederik, herunder for de kommende altaner og den fælles gård".

Da arbejdet gik i gang, blev alle andelshavere løbende orienteret om status igennem bestyrelsesmødereferaterne og opslag i opgangene.

I forbindelse med arbejdet med montering af altanerne på Godthåbsvej opstod der ved udboring af muren mistanke om råd- og/eller svampeangreb i nogle bjælkeender inde i muren. Altan.dk fortalte, at de ofte oplever komplikationer af den slags, så de havde en køreplan klar, der straks blev iværksat: 10 steder blev undersøgt af det bygningsbiologiske rådgivningsfirma Bøgh og Helstrup, der konstaterede, at der var råd-angreb tre steder. Tømre-firmaet Bernhard & Johansen, der er specialister i den type skader, blev med det samme sat på opgaven med behandling af bjælkerne og genopretning. Derved kunne altanmonteringen fortsætte på Godthåbsvej og videre til Sindshvilevej. Ved udboring til en af altanerne på Sindshvilevej blev der boret delvist igennem to steder ind til bagtrappen, så puds faldt ned, og to mursten blev synlige. Udboring kan ske ved den type opgaver, meddelte Altan.dk. Efterfølgende blev hullerne pudset op.

Primo november 2022 var alle 10 altaner monteret.

### Internet og TV

Administrator af foreningens Facebook-gruppe er Rikke Nymark Jensen. Gruppens navn: AB Frederik.

8. oktober 2022 sendte administrator mail ud om, at for dem med tv-signal via YouSee vil prisen for grundpakken stige pr. 1. januar 2023 fra 242 kr. mdr. til 262 kr. mdr. Foreningens interne internetforbindelse forbliver på 30 kr. om mdr. Samtidig orienterede administrator om, at det var nu, at alle med antennesignal har mulighed for det årlige fravalg af YouSee-tv-signalet og derved grundpakken, der betales månedligt over huslejen. 3 svarede, at de ikke længere ønskede at være tilsluttet tv-signalet igennem foreningens kollektive aftale. Pr. 1. januar 2023 er der derfor 15 tilbageværende AB Frederik-boliger i ordningen.

Beboere, der bliver i YouSee-ordningen, vil være tilmeldt for det følgende kalenderår. Dvs. næste mulighed for at melde sig ud vil være oktober 2023 med virkning fra 1. januar 2024. 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.

### Opfordringer, remindere og tip i årets løb

- Der skal sidde en ventil i alle udsugninger i væggen/loftet i badeværelser og køkkener (der hvor nogle har nedlagt emhætten). Man må ikke fjerne den, for derved ødelægges suget for andre, der er tilknyttet samme ventilator. Altså de får svagere eller intet sug. Det vil sige der må ikke være fri adgang til ventilationsrøret. Hvis nogen har fjernet ventilen, bedes de hurtigst muligt købe en ny og genetablere den. Alternativt kan en blokering også accepteres. Begge dele sker for andelshaverens egen regning.
- Hvis du synes, at dit sug lyder og virker svagt, så prøv at tage f.eks. en spisepind eller andet lignende og før den forsigtigt rundt i sprækken ved ventilen. Så kan det være, at der falder noget snavs ned på gulvet, som har tilstoppet sprækken og derved suget. To andelshavere fik i årets løb prima-sug på deres badeværelse efter netop den indsats.
- Nu hvor der også findes en glascontainer i vores egen gård, bedes alle smide glas i denne og ikke stille flasker og glas beholdere af forskellig slags på jorden ved siden af de almindelige affaldscontainere, som det er set jævnligt, selv om der altid har været glascontainere tre steder på Sindshvilevej få meter fra foreningen.
- Der har atter været problemet med storskraldsaffaldet og affaldet generelt. Igen var det "storskrald smidt ind med en skovl" meldte firmaet til viceværten, så firmaet ville ikke tage det med. Atter vil bestyrelsen opfordre alle til at sortere og håndtere affald korrekt. Det går alene ud over os selv, hvis vi ikke får tømt containerne, eller hvis gårdlavet og derigennem AB

Frederik skal betale ekstra for at få fragt storskrald væk.

- Denne opfordring ses allerede på alle opslagstavler, men gentages i hovedtræk, nu hvor nogle andelshavere tidligere har været generet af støj fra fester eller sammenkomster på almindelige hverdagsaftener/nætter.

### TÆNK PÅ DINE NABOER OG DERES NATTESØVN

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

Foreningens husorden siger dette om fester:

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

Bestyrelsen vil minde om, at andelshavere i AB Frederik altid skal sende ansøgning og tegning til bestyrelsen på [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk) ved ønsker eller planer om væsentlige ændringer i deres lejligheder – ikke mindst noget, der vedrører ændringer i køkkenet og badeværelset, da der kan være skjulte installationer, som andelshaverne eller de tilkaldte håndværkere ikke kender til. Der kan bestyrelsen rådgive og vejlede, så der ikke udføres noget, der forårsager skader, eller hvor det efterfølgende viser sig, at noget skal ændres for andelshaverens regning.

Til orientering har bestyrelsen i 2023 besluttet, at ved ombygning af køkken og bad vil vicevært Kurt Lønstrup fremover inspicere, når arbejdet er afsluttet. Hvis der er tvivl om, hvorvidt ændringerne ikke er udført korrekt eller måske forårsager problemer for andre beboere/foreningen, vil professionelle håndværkere blive tilkaldt for afgørelse. Aktuelt skyldes den beslutning, at der har været problemer med udsugningen i flere lejligheder i opgang på Godthåbsvej. Grunden viste sig at være, at en styringsenhed til ventilationen var blevet demonteret under ombygning i et køkken. Hvis en andelshaver har fået iværksat noget, der ikke er tilladt og derfor skal ændres, betaler andelshaveren selv for det arbejde.

### Samarbejdspartnere

Tak til administrator Mikael Christensen, vicevært Kurt Lønstrup og it-ansvarlig Rasmus Bruun for samarbejdet i 2022.

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

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

Og her er kontakten til den it-ansvarlige: [internet@abfrederik.dk](mailto:internet@abfrederik.dk)

### Bestyrelsen

På generalforsamlingen i april 2022 var Ole Bertelsen og Nanna Engberg på valg. De genopstillede og blev genvalgt.

Ingen ønskede at tiltræde som suppleant.

Frem til bestyrelsesmøde 22. august 2022 bestod bestyrelsen i AB Frederik af:

Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen

Nanna Engberg

Rikke Nymark Jensen

Ozan Yalcinkaya

Fra og med bestyrelsesmødet i august ønskede Ozan Yalcinkaya at udtræde af bestyrelsen, da han på grund af sit studie ikke har tid til at deltage i bestyrelsesmøderne.

Resten af året bestod bestyrelsen i AB Frederik af:

Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen

Nanna Engberg

Rikke Nymark Jensen

*Bestyrelsen kan altid kontaktes med kommentarer og forslag på [bestyrelse@abfrederik.dk](mailto:bestyrelse@abfrederik.dk)  
Og formanden findes her: [formand@abfrederik.dk](mailto:formand@abfrederik.dk)*

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

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

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

## Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2022

Årets resultat viser et underskud på kr. 84.882, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket. Underskuddet skyldes primært, at der er i årets løb har været et par større ikke planlagte vedligeholdelsesudgifter. Underskuddet overføres til foreningens egenkapital.

Regnskabet og årets budget med forskelle er indsat nedenfor.

	Regnskab	Budget	Forskel
	2022	2022	Budget / Regnskab
<b>Indtægter</b>			
Andelshavere	2.813.238	2.833.000	19.762
Ikke medlemmer	63.360	62.000	-1.360
Andre indtægter	4.425	6.000	1.575
Renteindtægter	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.881.023</b>	<b>2.901.000</b>	<b>19.977</b>
<b>Udgifter</b>			
Prioritetsydelse	1.092.028	1.098.000	5.972
Renteudgifter	18.175	21.000	2.825
Ejendomsskat & renovation	381.892	387.000	5.108
El & Vand	165.612	154.000	-11.612
Forsikring	95.990	92.000	-3.990
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Vicevært	47.634	60.000	12.366
Trappevask mm.	95.642	71.000	-24.642
Administration	114.577	109.000	-5.577
Revisor	17.353	17.000	-353
Selskabsskat	8.895	5.000	-3.895
Foreningsudgifter	18.171	42.000	23.829
Gårdlav	81.432	82.000	568
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	13.030	13.000	-30
Vedligeholdelse	131.474	60.000	-71.474
Planlagt vedligeholdelse	427.216	445.000	17.784
Dækket af henlæggelser	-427.216	-445.000	-17.784
Henlæggelse	679.000	679.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.965.905</b>	<b>2.901.000</b>	<b>-64.905</b>
<b>Årets resultat - Underskud</b>	<b>-84.882</b>	<b>0</b>	<b>84.882</b>

### Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- **Lejeindtægter**  
Indtægter er mindre end budgettet, da den vedtagne forhøjelse på kr. 15 pr. m<sup>2</sup> først blev opkrævet efter vedtagelsen på generalforsamlingen i april 2022.  
Første måned der er opkrævet efter den nye leje er juni, derfor mangler der ca. lidt under 1/2 af stigningen på kr. 52.000, hvilket er ca. kr. 22.000.
- 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:

- **Renteudgifter**  
Udgiften blev lidt større end forventet i årets første måneder, men så faldt de negative renter, så der er en lille besparelse i forhold til budgettet.
- **Prioritetsydelse**  
Vores prioritetsydelse reguleres i henhold til det offentlige pristal, og her har stigningen været lidt mindre end forventet, da der er en klausul i vores låntype, der siger, at hvis reallønnen ikke er steget som pristallet, stiger ydelsen ikke, så derfor er der en minimal besparelse.
- **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. Besparelsen vedrører en regulering fra 2021.
- **El og vand**  
Vand og el budgetteres ud fra faktiske/forventede omkostninger og forbrug. Derfor kan der ske enkelte afvigelser. Udgifterne til vand blev mindre end forventet, da der både var et mindre forbrug og en tilbagebetaling af for meget opkrævet fra Frederiksberg Forsyning fra 2021. Overskridelsen på el er grundet prisstigning.

- **Renholdelse**  
Mindre timeforbrug af viceværten, hvilket bl.a. skyldes, at der har været et mindre skift af andelshavere end forventet (flyttesyn). Derudover er der også et mindre forbrug til snerydning, mens polering af trapper blev lidt dyrere end forventet.
- **Foreningsudgifter**  
Bestyrelsen er gået fra at mødes en gang om måneden til at mødes hver anden måned. Derfor har der været færre udgifter til mødeafholdelse, ligesom andelsmiddagen i gården ikke blev afholdt i 2022.
- **Ekstern rådgivning**  
Der er afsat kr. 6.000, men der har ikke været behov for ekstern rådgivning i indeværende år.
- **Vedligeholdelse**  
Med hensyn til løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 131.474, mod budgetteret kr. 60.000

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

- Rensning af afløb og følgeskader i forbindelse dermed.  
Den samlede udgift blev på 89.990 kr., og den kan ikke dækkes af vores opsparede midler, da den ikke kan placeres under rubrikken "Planlagt vedligeholdelse"
  - Tre steder behandling for råd og genopretning af bjælker i Godthåbsvej-mur.
  - Låse og dørpumper
  - Trappelys og dørtelefoner
- **Planlagt vedligeholdelse**  
Med hensyn til planlagt vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 427.216, som er dækket af de dertil henlagte beløb.

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

- Nyt vandstik Sindshvilevej grundet manglende vandtryk
- Ventilationsundersøgelse
- Gennemgang og reparation af tag på Godthåbsvej og Sindshvilevej
- Klargøring af erhvervslejemål til udlejning
- Reparation af facade/mur på Godthåbsvej og Sindshvilevej
- Abonnement på driftsplan
- Udskiftning af udestue-wiretræk, der ikke virkede



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

Under aktiver og passiver i balancen i Årsrapporten ses henholdsvis posten "Lån og Spar, altaner" og posten "Mellemregning, altanprojekt" – begge på kr. 94.885. Samme beløb fremgår også to steder i Likviditetsoversigten afsnit 4, punkt C. Posterne skyldes alene, at de andelshavere, der var med i det nu afsluttede altanprojekt i AB Frederik af praktiske årsager fik lov til at oprette en særskilt konto i tilknytning til andelsforeningens aftale med Lån og Spar Bank. Via den særkonto finansierede og styrede andelshaverne i altanprojektet selv alt i den forbindelse. Kontoen og beløbet har/havde altså intet at gøre med foreningens normale drift og fremgår alene i AB Frederiks balance af regnskabstekniske grunde. Altankontoen er ikke nedlagt endnu, selv om altanerne er monteret, da slutafregningen ikke er foretaget på grund af et udestående med en altandør, der ikke fungerer, som den bør gøre.

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 vedtog i 2020 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 andels-

boligforeninger vil blive berørt. Loven indeholdt 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.

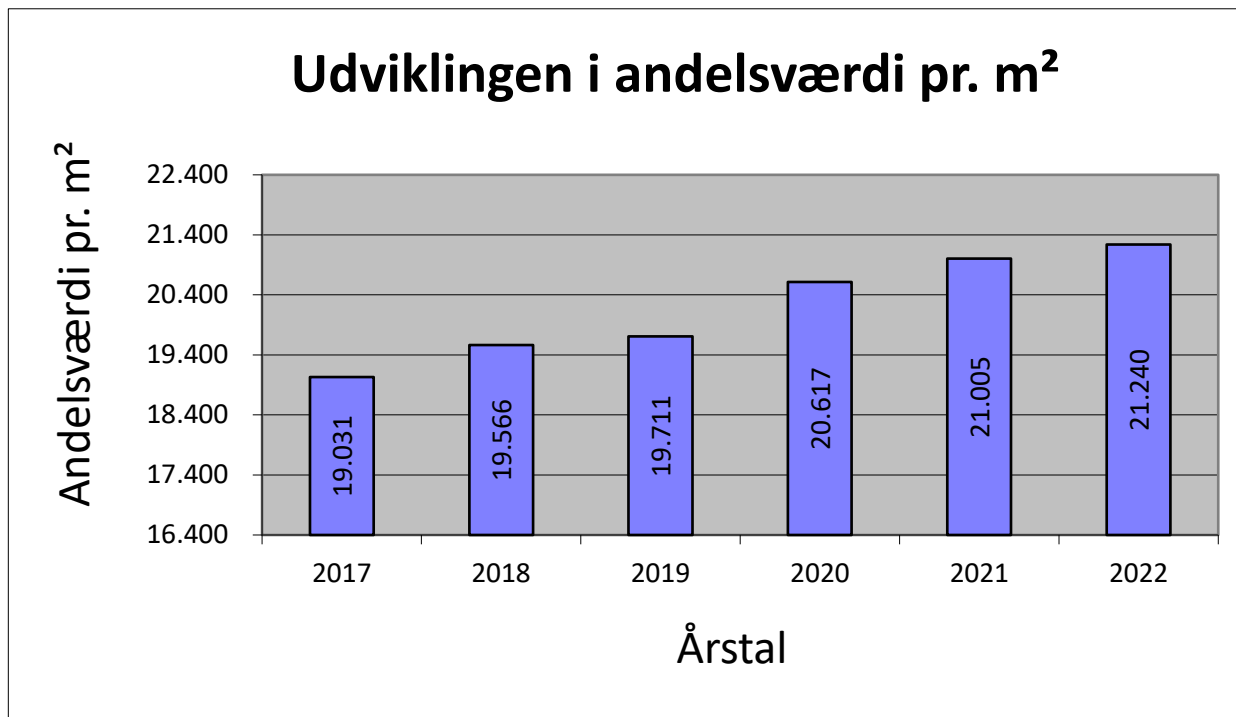
I 2023 bliver andelskronen på 61,54, efter der er foretaget hensættelse af kr. 2.650.000 til en senere udskiftning af tag på Godthåbsvej / Sindshvilevej samt henlæggelse til kursregulering på kr. 500.000 og efter der er foretaget en værdiregulering, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 61,54. Sidste år var andelskronen 60,86.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **61,54** (Indskuddet x 61,54)

1 m<sup>2</sup> oprindeligt indskud = kr. 345,14 \* 61,54 = kr. 21.240 pr. m<sup>2</sup>., hvilket er en stigning på kr.235 pr. m<sup>2</sup> og 1,12 % 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 61,54.

Mikael Christensen gennemgik kort regnskabet i hovedtræk og der var et enkelt spørgsmål om foreningens belåning, som Mikael Christensen forsøgte at gennemgå på bedste vis, specielt om konsekvenserne nu med høj inflation. Foreningen har jo en speciel låne type – IS 35 - og simpelt sagt, har inflationen den konsekvens at der ikke bliver afdraget på restgælden, da det årlige afdrag er styret af en fast % sats, som er 2,8 % p. a. og restgælden altid forhøjes med den årlige inflations takst. Det er en låntype som er fastlagt af staten, da lånene er givet i forbindelse med byfornyelsen i 1991 og indeholder støtte fra stat og kommune.

#### Efterskrift :

- Foreningen har optaget 5 lån i 1991 for i alt kr. 39.750.700, hvoraf A/B Frederik betaler ydelse på en andel af lånene på kr. 17.915.000, så betaler stat og kommune renter og afdrag for de resterende lån på kr. 21.835.700.

Tager vi det ene lån som Frederik betaler ydelse på, så er det optaget i 1991 på kr. 2.381.700 og afdraget til kr. 1.163.000 pr. 31. december 2022, altså efter afdrag i ca. 30 år er lånet afdraget med ca. 50 %. Skulle lånet indfries i dag vil det koste ca. kr. 1.800.000, altså vil der være et kurstab på ca. kr. 637.000. Ydelsen vi betalte i 2022 var ca. kr. 135.000, men den er steget til ca. 140.000 her i 2023. Den årlige ydelse reguleres med pristallet, med enkelte begrænsninger, men restgælden

reguleres ligeledes op uden begrænsninger, så derfor forventes der en restgæld på lånet ved udgangen af 2023 på ca. kr. 1.180.000. Sagt på en anden måde, så betaler vi ca. kr. 140.000 i 2023, men ender med at skylder ca. kr. 20.000 mere væk. Det er konsekvensen af høj inflation på vores låntype.

Generalforsamlingen mente at redegørelsen var fyldestgørende, og der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet og andelsværdien, hvorefter regnskab, revisionsprotokol og andelskrone på 61,54 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 2023 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 805,- pr. m<sup>2</sup> mod sidste år 790 kr. pr. m<sup>2</sup>. Beløbet, der tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend, forbliver uændret med kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Beregning af huslejen for den enkelte lejlighed findes senere i denne indkaldelse.

- **Prioritetsydelse**  
Stigning i prioritetsydelse kr. 23.000. De reguleres med 2/3 af pristallet. Det er lån, der er optaget i forbindelse med byfornyelsen. Pristallet har været stabilt de seneste par år, men nu er der sket en stigning i pristallet, derfor denne stigning.
- **Renteudgifter**  
Tidligere tjente man penge ved at have opsparing i banken. Men det ændrede sig, så vi i et par år har måttet budgettere med en renteudgift på vores indestående. Dette er ved at ændre sig igen, så det for tiden ikke koster penge at have et indestående. Dog er vi ikke tilbage, hvor det giver renteindtægt. Men vi forventer hverken indtægt eller udgift på denne konto.
- **Ejendomsskatten**  
Med de nuværende regler om skattestop på ejendomsskat er de årlige stigninger nu fuldt ud afviklet. Så indtil der sker en ny vurdering af grundværdien, burde denne udgift ikke stige mere.
- **Renovation**  
Renovationsudgiften stiger lidt.

- El og vand  
Vandudgiften forventes uændret, men forbruget er blevet lidt mindre, og prisen på m<sup>3</sup> er steget med 5 kr., hvilket er lig med ca. 4 %. Forbruget på el budgetteres med samme forventede forbrug som sidste år, men med en stigning i prisen pr. kwh.
- 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.
- Vicevært  
Her er der afsat beløb til vicevært beregnet ud fra sidste års forbrug og tillagt forventet prisstigning. Viceværten aflønnes pr. time, og lønnen følger pristallet.
- Renholdelse  
Her er der afsat beløb til trappevask, polering af trapper, polering af vinduerne på trappeopgangene samt udgift til snerydning/saltning af foreningens udearealer.
- Administration  
Her er der afsat udgifter til Mikael Christensen for det administrative arbejde han udfører for foreningen. Hans honorar følger pristallet. Derudover er der afsat beløb til kontorudgifter, IT, BS, Internet, kopiering mm.

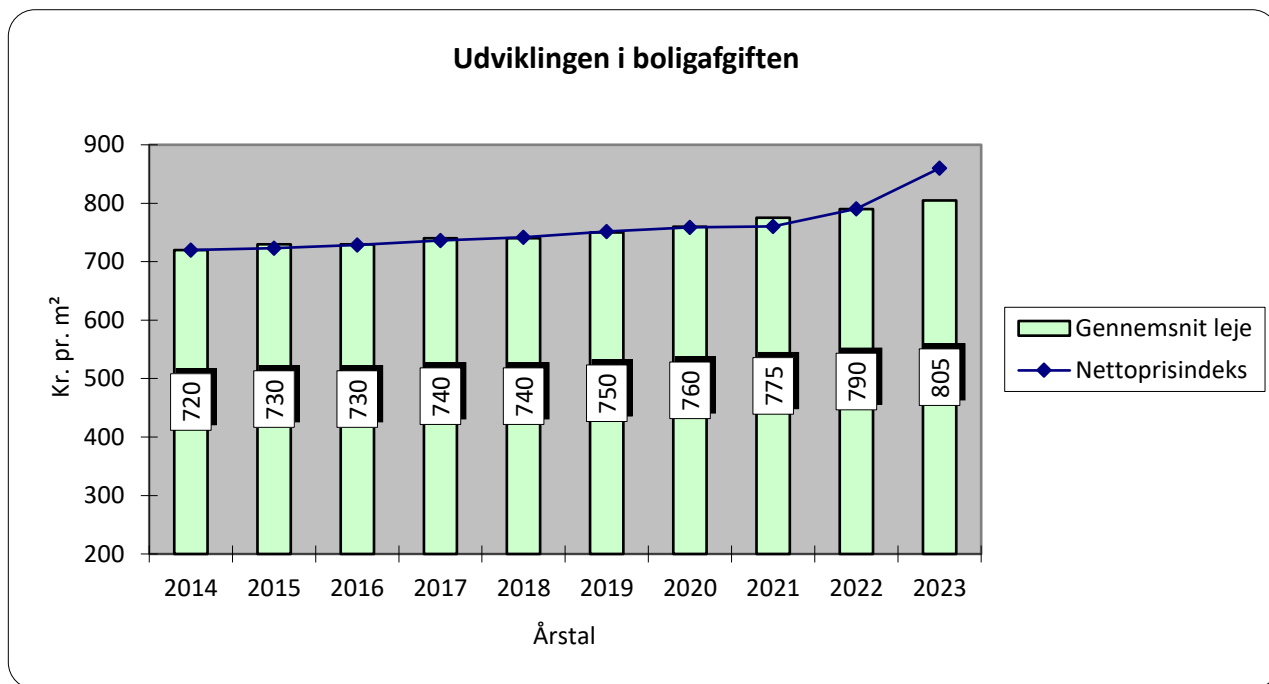
Foreningen fik i 2019 udarbejdet en tilstandsvurdering af Plan 1 og har indgået aftale om et årligt gennemsyn og revurdering af udgifterne. Den kan hentes på foreningens hjemmeside [www.abfrederik.dk](http://www.abfrederik.dk). Tilstandsvurderingen er en del af budgettet, der er vedhæftet denne dagsorden.

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

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

blive behov for hurtigere tagudskiftning, vil bestyrelsen og administrator undersøge relevante finansieringsmuligheder.

Henlæggelserne er steget med kr. 9.000 grundet almindelige prisstigninger.



## A. Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023	Forskel Budget 2023-2022
<b>Indtægter</b>				
Andelshavere	2.813.238	2.833.000	2.890.000	57.000
Ikke medlemmer	63.360	62.000	64.000	2.000
Andre indtægter	4.425	6.000	6.000	0
Renteindtægter	0	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.881.023</b>	<b>2.901.000</b>	<b>2.960.000</b>	<b>59.000</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsydelse	2.451.553	1.098.000	1.121.000	23.000
- Offentlig støtte	-1.359.525	0	0	0
Renteudgifter	18.175	21.000	0	-21.000
Ejendomsskat & renovation	381.892	387.000	389.000	2.000
El & Vand	165.612	154.000	173.000	19.000
Forsikring	95.990	92.000	98.000	6.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Vicevært	47.634	60.000	60.000	0
Trappevask mm.	95.642	71.000	88.000	17.000
Administration	114.577	109.000	120.000	11.000
Revisor	17.353	17.000	18.000	1.000
Selskabsskat	8.895	5.000	4.000	-1.000
Foreningsudgifter	18.171	42.000	32.000	-10.000
Gårdlav	81.432	82.000	82.000	0
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	13.030	13.000	13.000	0
Vedligeholdelse	131.474	60.000	63.000	3.000
Planlagt vedligeholdelse	427.216	445.000	338.000	-107.000
Dækket af henlæggelser	-427.216	-445.000	-338.000	107.000
Henlæggelse	679.000	679.000	688.000	9.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.965.905</b>	<b>2.901.000</b>	<b>2.960.000</b>	<b>59.000</b>
<b>Årets resultat -Underskud</b>	<b>-84.882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pr. m<sup>2</sup> :</b>				
	<b>m<sup>2</sup> i alt</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
Erhverv	48	1.292	1.333	42
Andelshavere	3.588	790	805	15

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

Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						61,54
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>						21.240,00
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>						790,00
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>						805,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi	
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.226	3.288	14.841	903.224	913.316	
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.226	3.288	14.841	903.224	913.316	
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.226	3.288	14.841	903.224	913.316	
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	3.160	3.221	14.496	882.219	892.076	
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	3.160	3.221	14.496	882.219	892.076	
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	3.160	3.221	14.496	882.219	892.076	
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.571	7.717	39.691	2.415.600	2.442.590	
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.818	3.892	20.018	1.218.303	1.231.915	
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.699	2.751	12.080	735.183	743.397	
Godthåbsvej 11 B, kld.	15.010	15.299	76.621	4.663.159	4.715.261	
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.809	9.998	49.355	3.003.747	3.037.308	
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	3.028	3.087	13.806	840.209	849.597	
Godthåbsvej 11 C, st. th.	3.160	3.221	14.496	882.219	892.076	
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.398	5.502	28.301	1.722.428	1.741.673	
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.398	5.502	28.301	1.722.428	1.741.673	
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.398	5.502	28.301	1.722.428	1.741.673	
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	4.016	4.093	21.054	1.281.318	1.295.635	
Godthåbsvej 13 B, stuen	8.427	8.589	44.178	2.688.668	2.718.709	
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.793	5.905	30.372	1.848.459	1.869.113	
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.793	5.905	30.372	1.848.459	1.869.113	
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.793	5.905	30.372	1.848.459	1.869.113	
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.740	4.831	24.850	1.512.376	1.529.274	
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.859	5.972	28.647	1.743.433	1.762.913	
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.859	5.972	28.647	1.743.433	1.762.913	
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.859	5.972	28.647	1.743.433	1.762.913	



Andelsindskud pr. m <sup>2</sup>						345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen						61,54
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>						21.240,00
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup>						790,00
Forslag til boligafgift pr. m <sup>2</sup>						805,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi	
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.859	5.972	28.647	1.743.433	1.762.913	
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.806	4.898	25.195	1.533.381	1.550.514	
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, st. th.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.662	5.771	29.682	1.806.449	1.826.633	
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	5.680	5.680	0	-	-	
<b>I alt</b>	<b>241.887</b>	<b>246.435</b>	<b>1.182.450</b>	<b>71.963.883</b>	<b>72.767.956</b>	

**C. Likviditetsoversigt**

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 508.692, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

<b>Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2022</b>		
<b>Disponible beløb:</b>		
Lån og Spar Bank		4.754.029
Boligafgift	68.057	
Forudbetalte udgifter	84.970	153.027
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Diverse kreditorer	48.640	
Forudbetalt leje og deposita	16.140	
Mellemregning fraflytter	916.199	
Varmeregnskab	84.772	
Internetregnskab	3.320	
Antenneregnskab	11	
Henlæggelser	3.038.678	
Skyldig Altanprojekt	94.885	
Skyldig moms	42.692	4.245.337
Likviditetsoverskud		508.692

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 805 om året pr. m<sup>2</sup>.

Mikael Christensen gennemgik kort budgettet og spurgte forsamlingen, om der var yderligere spørgsmål som ikke var blevet besvaret.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 15 kr. pr. m<sup>2</sup> i boligafgift, så den nu er kr. 805 om året pr. m<sup>2</sup>, blev godkendt med applaus.

## 5. Forslag

### A. Festudvalg

Forslag fra bestyrelsen i AB Frederik om nedsættelse af et festudvalg:

Bestyrelsen konstaterer, at der - også inden coronaen stoppede fester – var så begrænset tilslutning til andelsmiddagen i august på plænen, at den måtte aflyses flere gange. Derfor iværksætter bestyrelsen ikke længere en årlig andelsmiddag automatisk. Den stiller i så fald forslag til generalforsamlingen om, at der samme aften nedsættes et festudvalg – hvis nogen melder sig selvfølgelig. Udvalget skal indledningsvis undersøge, hvor stor interessen for at deltage i middagen lørdag aften i august-weekenden i et telt på plænen er. Og hvis interessen er stor nok, står udvalget også for at arrangere middagen. Et evt. udvalg bedes orientere bestyrelsen om status herunder aftale budget for en evt. middag.

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte forslag og beføjelser til et sådant udvalg, samt nedsætte et udvalg**

**Bestyrelsen begrundede deres forslag og sagde bl. a. at fordi de ikke syntes at der for tiden var belæg for at holde en årlig fest for andelshaverne, så kunne der jo godt være anden opfattelse blandt andelshaverne, så derfor var forslaget fremlagt.**

**Efterfølgende blev der blandt andet talt om dette:**

- Kunne festen ligge andet tidspunkt end i forbindelse med arbejdsweekenden
- Hvilke andre former for fest der blev afholdt i gården, f. eks. havde der været afholdt fastelavns fest for de små
- Skulle foreningen give tilskud til nogle af de små / større arrangementer der kunne være – her var forsamlingen enig om at hvis der blev afholdt arrangementer i gården, skulle de finansieres af deltagerne selv
- Hvad med grill aftener, hvor man tændte op i grillen og inviterede til deltagelse
- Kunne man få en mail liste over andelshaverne til indkaldelse, hvortil Mikael Christensen svarede at foreningen ikke udleverer mailadresse på andelshavere
- Foreningen har en Facebook side som vil kunne bruges til information / indkaldelse og så er man også velkommen til at hænge op på opslagstavlerne i opgangene
- Kunne man holde noget sammen med de andre foreninger i gården
- Ole informerede at nogle af de andre foreninger havde talt om at holde nogle fælles arrangementer, f. eks. bogoplæsning i drivhuset

- **Hvordan er det med fester i gården – Foreningen husorden siger at der skal være ro efter kl. 22 00 og der ikke må holdes fester i gården, men selvfølgelig er det tilladt at bruge gården til mødes i under stille og rolige forhold. F. eks. havde gården været brugt til fejring af en student under deres køretur, da bestyrelsen havde vurderet til at være så kort en begivenhed, at det godt kunne afholdes.**

**Herefter blev forsamling enige om at der ikke skulle nedsættes et festudvalg, men nogle ville prøve at se om muligheden for at lave noget fælles i gården.**

### **B. Forretningsgang venteliste**

Bestyrelsen i AB Frederik foreslår denne ændring i proceduren vedrørende orientering til dem på ventelisten, når en lejlighed stilles til rådighed for ventelisten:

Pt siger venteliste-procedurereglerne dette:

Andelshavere, der ønsker at sælge deres andel, kontakter som altid administrator. Når evt. forbedringer er blevet vurderet samt fejl/mangler undersøgt, og salgsprisen derved er blevet fundet, sættes opslag med lejlighedens basisinfo op i alle opgange og postes i AB Frederik-gruppen på Facebook.

Bestyrelsen foreslår denne ændring, da det er mere målrettet:

Andelshavere, der ønsker at sælge deres andel, kontakter som altid administrator. Når evt. forbedringer er blevet vurderet samt fejl/mangler undersøgt, og salgsprisen derved er blevet fundet, sender administrator en mail til alle på den interne venteliste. Husk altid at orientere administrator ved ny mailadresse

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte forslag for derefter at vedtage dette.**

**Mikael Christensen begrundede forslaget i, at da den nuværende procedure blev vedtaget, havde man endnu ikke afprøvet den i praksis. Men nu havde man afprøvet den og syntes nok at den måske kunne være lidt "tung" så derfor dette nye forslag, som vi mener vil dække behovet og alle som står på ventelisten vil jo få besked.**

**Herefter var der enkelte kommentarer og forslaget blev godkendt med applaus.**

## C. Legeområde i gården

Hermed forslag om nyt legehus og gyngestativ til gården placeret hvor det nuværende legehus er og på græsplænen ved det nye legehus (se nedenstående oversigt):

Oversigt over placering på grunden:



## Overordnet budget

Legehus:	10.275 kr.
Gyngestativ	1.600 kr.
Babygyngende indsats	200 kr.
Højbed + jord + planter	2.500 kr.
<b>Total</b>	<b>14.575 kr.</b>

Legehus forslag:



[https://www.pinkorblue.dk/kidkraft-legehus-cozy-escape-a342508.html?a=b&pred=DKRPA%2CDKRPB%2CDKRPC%2CDKRPD%2CDKRPE%2CDKR PWEA%2CDKRWEB%2C&c=p\\_ aw%2Cp2aw%2Cp3aw%2Cp4aw%2Cp5aw%2Cprwea%2Cpr web%2C&rp=&os=&fdcampaign=feed/dk/14440/googleshoppin- gint/A342508&adword=Google/PLA AW Spielzeug d t&Re- fid=PLA DK0000 PLA AW Spielzeug d t&gclid=Cj0KCQiA6LyfBhC3ARI- sAG4gkF82bbfIUuaEHV7pMIdt27yq4aOK3OOG2mQ4teaTyABcN6kdOeP3zo- aAiC7EALw\\_wcB](https://www.pinkorblue.dk/kidkraft-legehus-cozy-escape-a342508.html?a=b&pred=DKRPA%2CDKRPB%2CDKRPC%2CDKRPD%2CDKRPE%2CDKR PWEA%2CDKRWEB%2C&c=p_ aw%2Cp2aw%2Cp3aw%2Cp4aw%2Cp5aw%2Cprwea%2Cpr web%2C&rp=&os=&fdcampaign=feed/dk/14440/googleshoppin- gint/A342508&adword=Google/PLA AW Spielzeug d t&Re- fid=PLA DK0000 PLA AW Spielzeug d t&gclid=Cj0KCQiA6LyfBhC3ARI- sAG4gkF82bbfIUuaEHV7pMIdt27yq4aOK3OOG2mQ4teaTyABcN6kdOeP3zo- aAiC7EALw_wcB)

Gynge til placering på græsplæne foran sandkasse inkl. baby indsats:



<https://www.silvan.dk/nordic-play-alma-gyngestativ-m-2-gynger?id=5700-2159158>

[https://legeakademiet.dk/babygynge-retro-39-134-001-00x.html?gclid=CjwK- CAiA9NGfBhBvEiwAq5vSy5SCqbMwFjMSZVurzFILYgmrpo3Udy9Fz24EKHztuvl0nuak- PqVqoRoCGr8QAvD\\_BwE](https://legeakademiet.dk/babygynge-retro-39-134-001-00x.html?gclid=CjwK- CAiA9NGfBhBvEiwAq5vSy5SCqbMwFjMSZVurzFILYgmrpo3Udy9Fz24EKHztuvl0nuak- PqVqoRoCGr8QAvD_BwE)

Plantekasser/højbed på hjul (Til at beskytte /afskærme mod gyngestativ legeområde ud mod gang- areal.

Plantekasse På Hjul 93 X 53 X 32,5 Cm Sort

Plantekasse på hjul 93 x 53 x 32,5 cm sort Flot plantekasse i tralledesign i sort træ med fire hjul. Kassen er rummelig med en længde på 93 cm, en bredde på 53 cm og en højde ...

Se produktinfo

898,00 kr. jem & fix Levering for 299,00 kr.	898,00 kr. jem & fix 25,7 km · På lager	898,00 kr. jem & fix 11,3 km · På lager
--	---	---

Sammenlign  
2 priser

Generalforsamlingen bedes debattere forslaget og beslutte om A/B Frederik skal indstille til Gårdlavet at legeområdet fornyes jævnfør forslaget.

Troels Hansen begrundede hans forslag og sagde bl. a. at der har været forskellige forslag til lege område i gården, men de var ikke blevet til noget. Nu havde Gårdlavet behandlet dette forslag på deres generalforsamling og sagt at det kunne da være en ide at få gennemført, men da det ligger A/B Frederiks matr. Nr., syntes de at A/B Frederik skal behandle forslaget inden Gårdlavet går videre.

Efterfølgende blev der blandt andet talt om dette:

Runa Gammelgaard sagde, at hun arbejder som arkitekt og indretning af legepladser til institutioner og syntes også at legeområdet kunne trænge til en opgradering. Hun havde taget enkelte forslag med til møde, men måtte indrømme at de jo nok var lidt dyrere end det forelagte, men hun syntes også at kvalitet betød meget i denne sammenhæng, da alle jo skal se på det i mange år.

Højden på 3 meter er højt og kan skygge for udsigten for enkelte lejemaal

Skal der ikke fældes noget for at få plads til dette – Hertil svarede Troels at der var taget hensyn at deres forslag kunne være på det nuværende område uden at der skulle fælles træer eller buske

Kan der ændres på budgettet – det kan der ikke for det forslag der stemmes om, er godkendt af Gårdlavet, så det generalforsamlingen kan vedtage, er om det er ok at lave projektet på den foreslåede placering, da det så er Gårdlavet som står for udførelsen.

Lidt forskellige argumenter for og imod.

Til sidst blev der stillet forslag om at lave om på formuleringen af forslaget så afstemningen bliver at generalforsamlingen stemmer om, opgradering af legeområdet inden for de størrelser der nu er nævnt i forslaget. Dette var forslagsstilleren enig i, men han håbede ikke at det gjorde at tingene blev trukket ud, for han ville da gerne have tingene skete, inden hans børn blev for store til at nyde det.

Dette syntes generalforsamlingen var en god ide og der blev nedsat et Mini udvalg til at bearbejde forslaget og forelægge det for Gårdlavet. Miniudvalget består af Troels Hansen, Runa Gammelgaard og Rasmus Bruun.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og gav følgende resultat :

**For forslaget 14  
Imod forslaget 2**

**Forslaget var hermed vedtaget og generalforsamlingen ønskede udvalget held og lykke med arbejdet.**

## **6. Valg af administrator og revisor**

### **A. Valg af administrator**

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

Bestyrelsens forslår sig selv og Mikael Christensen til administrator.

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

### **B. Valg af revisor**

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

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

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

## **7. Valg til bestyrelsen**

**Bestyrelsen består af:**

<b>Navn</b>		<b>Valgt til</b>
<b>Vivi Vestergaard – Formand</b>	<b>2023</b>	
<b>Nanna Engberg - Næstformand</b>	<b>2024</b>	
<b>Ole Krogh Bertelsen</b>	<b>2024</b>	
<b>Rikke Nymark</b>	<b>2023</b>	



### A. Valg af formand

Vivi Vestergaard valgt til 2023 – genopstiller ikke som formand og ønsker samtidig at træde helt ud af bestyrelsen.

Vivi begrundede kort hendes beslutning om hvorfor hun ikke ønskede at genopstille, da hun syntes 11 år som formand havde været en fornøjelse, men hendes faste arbejde optager en større og større del af hendes tid, så hun syntes at tidspunktet for at slutte skulle være nu. De andre bestyrelsesmedlemmer takkede Vivi for det store arbejde hun havde lagt i foreningen med hensyn til alt hendes arbejde med hele foreningen både, økonomi, drift og vedligehold, husorden, referater mm. og håbede ikke at det ville skræmme en ny for at stille op til valget. En formand er jo selv med til at bestemme ens indsats.

Derefter blev forsamlingen spurgt om emner til formand. Efter lidt debat frem og tilbage, var det desværre ikke muligt at finde en ny kandidat til posten.

Herefter informerede Mikael Christensen om konsekvenserne af at der ikke blev valgt en ny formand.

Det er dirigentens pligt at sørge for at der bliver indkaldt til en ny ekstraordinær generalforsamling med det ene formål at få valgt en ny formand, men han håber også at den resterende bestyrelse vil gøre en stor indsats for at finde mulige emner.

Planen vil være at få referatet for denne generalforsamling ud snarest, derefter holde et møde med den siddende bestyrelse, som forstår den normale drift af foreningen indtil videre og planlægge den nye ekstraordinære generalforsamling.

Mikael Christensen spurgte lige den afgangende formand om hun ville tegne foreningen overfor banken, indtil den ekstraordinære generalforsamling, hvilket hun indvilligede i og forsamlingen accepterede og takkede hende for.

### B. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der kan vælges op til 2 bestyrelsesmedlemmer:

Rikke Nymark - Villig til genvalg  
Ledigt

Thomas Jakobsen havde skriftlig tilkendegivet – da han desværre ikke kunne møde på generalforsamlingen - at han var villig til at opstille til bestyrelsen, hvis der var behov og der vil være brug for ham.

Troels Hansen ønskede også at opstille til den ledige plads

Da der nu var 3 opstillede og kun 2 pladser, blev der foretaget en skriftlig afstemning, som gav følgende resultat :

Rikke Nymark	16 stemmer
Troels Hansen	17 stemmer
Thomas Jakobsen	1 stemme

Herefter var Rikke og Troels valgt til bestyrelsen til 2025

### C. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter for 1 år.

Her havde Jakob Ramsgaard skriftligt tilkendegiver – da han desværre ikke kunne møde på generalforsamlingen – at han var villig til at opstille som suppleant.

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

### D. Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Formand – Ingen p.t.	
Nanna Engberg - Næstformand	2024
Ole Krogh Bertelsen	2024
Rikke Nymark	2025
Troels Hansen	2025
Jacob Ramsgaard – Suppleant	2024

### 8. Eventuelt.

Her blev følgende nævnt og debatteret:

Nogen havde set at man fodrede duer i gården – Dette er strengt forbudt da det også tiltrækker rotter. Men man viste desværre ikke hvem det var der havde gjort det, men hvis man ser nogen, fodrer duer i fremtiden, bedes de kontakte vedkommende eller foreningen.

En stiller flasker og andet glas i gården og bruger ikke gårdens glascontainer, som skal bruges. Der må ikke stilles affald og andet i gården, da man skal bruge de forskellige opstillede containere. Der er også kommet skab til farligt affald. Skabet har en kodelån, så der ikke sker utilsigtet adgang dertil – Koden er 2000.

En andelshaver gjorde opmærksom på at der nogle gange godt kunne være lidt støj fra andre beboer, når de enten opholdt sig i haven eller på deres altan. Dette afstedkom forskellige udsagn – Man er nødt til at acceptere støj når man ønsker at bo i byen – Der skal være fred mandag til torsdag, men tilladt til at enten opholde sig i haven eller på altanen om aftenen og få sig en "lille drink". Men man var alle enige om at selvfølgelig skal man tage hensyn til hinanden. I foreningens husorden står der 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 andels-middag 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*

En andelshaver havde observeret at der var fugtudtræk fra kælderen i gavlen – Ole oplyste at man for mange år siden havde fået indsat ventiler for at sikre der ikke skete optræk af fugt og disse ventiler afgav fugten ud i det fri, i stedet for at trække det videre op i bygningen.

Vinduerne er utætte, da tætningslisterne er mørnet, så de ikke virkede efter hensigten. Der er en forventet levetid på ca. 10 år på sådanne lister og de har nu siddet i ca. 30 år. Viceværten Kurt var på sagen og bestyrelsen lovede at se på problemet når man fik en tilbagemelding fra Kurt.

Nogle havde set Skægkræ i lejlighederne - Skægkræ er et insekt uden vinger og i fuldt udviklet tilstand er dyret omkring 12-18 mm i kropslængde / lidt større end Sølvfisk. Andre havde observeret Pelsklaner i vindueskarmene – Pelsklanneren er en slags bille, som måler ca. 5 mm og har en sort eller brunlig skal. Bestyrelsen lovede at se på mulighederne for bekæmpelse og ville vende tilbage når de havde noget konkret.

Herefter tog Ole Bertelsen ordet og takkede Vivi for hendes mange års store arrangement i foreningen hvor hun har fået sat mange aftryk, f. eks. på den måde erhvervene skilter på facaden, hendes mærkesag lav boligafgift, brug af gård og ejendomme, utrættelighed for altid at finde den gode løsning og altid stille op når der var noget som skal løses.

Herefter overrakte Ole et gavekort og en flaske Cremant med ønske om at hun ville kunne finde noget hun kan bruge gavekortet til.

Herefter gav forsamlingen Vivi en kæmpe klapsalve.

Vivi takkede for de smukke ord og gaven.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 21:18.

**Næste års generalforsamling, er planlagt til den 20. marts 2024.**

Frederiksberg, den 2. maj 2023



Mikael Christensen  
Administration



Ole Krogh Bertelsen



Nanna Engberg

Rikke Nymark

---

Troels Ellegaard Hansen

## 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 2022  
(38. regnskabsår)**

**Administrator:**

Mikael Christensen  
Howitzvej 45, 3. th.  
2000 Frederiksberg

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Hedelykken 8  
2640 Hedehusene

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

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2022 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2023



---

Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 14. marts 2023



---

Vivi Vestergaard  
(formand)



---

Rikke Nymark Jensen



---

Nanna Engberg



---

Ole Krogh Bertelsen

## Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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



## Den uafhængige revisors påtegning

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

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

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

Hedehusene, den 14. marts 2023

Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top

registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2022 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	2022 Budget <small>(ej revideret)</small>		2022 Regnskab	2021 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.833.000	Boligafgift	2.813.238	2.754.402
	62.000	Erhvervsleje	63.360	60.525
	6.000	Diverse indtægter	4.425	9.115
	<u>2.901.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.881.023</u>	<u>2.824.042</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.028.000	Prioritetsrenter	1.027.608	1.052.953
	-573.000	Heraf offentlig støtte	-578.811	-607.784
	21.000	Renteudgifter, bank	18.175	22.593
	387.000	Grundskyld og dagrenovation	381.892	375.377
	154.000	El- og vandforbrug	165.612	146.384
	92.000	Forsikringer	95.990	110.710
	60.000	Vicevært	47.634	59.571
	71.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	95.642	50.640
	82.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	81.432	81.342
1	60.000	Reparation og vedligeholdelse	131.474	73.302
	679.000	Henlæggelse til senere vedligehold	679.000	654.000
	13.000	Arbejdsweekends, netto	13.030	13.580
	95.000	Administrationshonorar	98.000	91.000
	9.000	Administrationsudstyr	10.959	8.562
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.353	17.112
2	11.000	Andre honorarer	5.000	5.000
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.618	4.986
	13.000	Bestyrelses-og foreningsomkostning	2.875	5.662
	10.000	ABF kontingent	10.366	10.108
	8.000	Blomster og gaver	4.930	6.018
	11.000	Gårdfest	0	0
	5.000	Selskabsskat	8.895	10.247
	<u>2.258.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>2.322.674</u>	<u>2.191.363</u>
	<u>643.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>558.349</u>	<u>632.679</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	1.427.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.426.846	1.408.497
	-784.000	Heraf offentlig støtte	-783.615	-773.538
	0	Overført resultat	-84.882	-2.280
	<u>643.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>558.349</u>	<u>632.679</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	
	2022 kr.	2021 kr.
<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
Saldo 1. januar	90.100.000	90.100.000
<b>Ejendommens værdi</b>	<b>90.100.000</b>	<b>90.100.000</b>
(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2021 kr. 83.000.000)		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>90.100.000</b>	<b>90.100.000</b>
Forudbetalte omkostninger	84.970	9.949
Tilgodehavende boligafgift	68.057	7.801
<b>Tilgodehavender</b>	<b>153.027</b>	<b>17.750</b>
Lån & Spar, altaner	94.885	346.825
Lån & Spar, administrationskonto	159.392	104.045
Lån & Spar, Business	4.499.752	4.572.612
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.754.029</b>	<b>5.023.482</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.907.056</b>	<b>5.041.232</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>95.007.056</b>	<b>95.141.232</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
Note		2022 kr.	2021 kr.
3	<b>Egenkapital før hensættelser</b>	72.771.454	71.961.516
	Hensat til kursregulering	500.000	700.000
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	2.650.000	2.650.000
4	Hensættelser i øvrigt	3.038.678	2.786.894
	<b>Hensættelser i alt</b>	6.188.678	6.136.894
	<b>Egenkapital incl . hensættelser</b>	78.960.132	78.098.410
5	<b>Prioritetsgæld</b>	14.840.265	15.535.085
	Mellemregning, altanprojekt	94.885	346.825
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	-128	
	Indgået a' contobidrag	52.272	
	-Afholdte udgifter	-52.133	
	Igangværende handler	916.199	927.463
	Deposita	16.140	14.100
	<i>Varmeregnskab 2022/2023:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	-166.268	
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	4.187	
	Indgået a'conto bidrag	16.450	
	-udgifter NIAnet m.m.	-17.317	
	Skyldig moms	42.692	67.159
	Skyldige omkostninger	48.640	64.962
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	16.046.924	17.042.822
	<b>Passiver i alt</b>	95.007.056	95.141.232
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		

## Noter

---

	2022 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Låsesmed	8.631
Småanskaffelser	8.816
Gårdsplads	2.855
VVS	89.989
Elektriker	6.357
Forsikringssager	14.826
	131.474
	131.474
 <b>Note 2 - Andre honorarer:</b>	
Varmeregnskabshonorar	5.000
	5.000
	5.000
 <b>Note 3 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	67.008.549
	67.008.549
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-6.297.383
Årets kursregulering	348.637
	-5.948.746
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	11.413.283
Årets afdrag, netto	643.231
- indeksregulering	-297.048
	11.759.466
	11.759.466

## Noter

	2022 kr.
<b>Note 3 - Egenkapital (fortsat):</b>	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar	-1.345.342
Årets resultat	-84.882
-Hensat til kursregulering	200.006
	-1.230.224
<b>Egenkapital før hensættelser</b>	<b>72.771.454</b>

### Note 4 - Hensættelser

Saldo 1. januar	2.786.894
Hensat i regnskabsåret	679.000
	3.465.894

- forbrugt i regnskabsåret:

Nye toiletter	12.005	
Vandstik	127.600	
Energimærkning	16.076	
Nye wirer udestuer	128.446	
Tag	32.054	
Rep. facade	55.403	
VVS	33.644	
Ekstra dørtelefon	3.553	
Tilskud gulv	10.000	
Abonnement driftsplan	8.435	427.216

### Hensættelser i alt

**3.038.678**

### Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-22	Kursværdi pr. 31/12 -22
NYK, 2042 - 2,5%	311.042	395.106	182.847	5.473.735	9.270.793
Offentlig støtte	-311.042	-395.106	-182.847	-5.473.735	-9.270.793
NYK, 2042 - 2,5%	438.481	557.820	258.147	7.727.945	13.080.128
Offentlig støtte	-40.039	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	219.570	370.178	168.632	5.044.072	7.646.996
Offentlig støtte	-219.570	-370.178	-168.632	-5.044.072	-7.646.996
NYK, 2043 - 2,5%	50.355	85.411	38.901	1.621.573	1.760.137
NYK, 2043 - 2,5%	8.160	18.331	8.952	268.695	372.322
Offentlig støtte	-8.160	-18.331	-8.952	-268.695	-372.322
	<b>448.797</b>	<b>643.231</b>	<b>297.048</b>	<b>8.891.518</b>	<b>14.840.265</b>

## Noter

---

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

### Note 7 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringsskade 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>72.771.454</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
 Areal		 <u><u>3.426</u></u>
Andelskronens værdi	<u>72.771.454</u> 1.182.409	<u><u>61,54</u></u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2021 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 60,86.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2022, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 61,54.

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 2. juni 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 2.6.2020 af valuar Helle Horn Kramer. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 90.100.000 kr.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2022, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 61,54.



## 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 2022

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Hedelykke 8  
2640 Hedehusene

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

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2022

---

### Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 558.349, 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2022

---

### 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 2022

---

- 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 2022

---

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 2022

---

### 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. 48.640:

	kr.
El- og vandudgift, december	21.000
Revision	17.000
Skyldig A-skat	5.548
Trappevask m.m.	5.092
	48.640

#### Øvrige arbejdsopgaver

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

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2022

---

Vi har assisteret med opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

---ooOoo---

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,

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

Hedehusene, den 14. marts 2023  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top  
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 14. marts 2023



---

Vivi Vestergaard  
(formand)



---

Rikke Nymark Jensen



---

Nanna Engberg

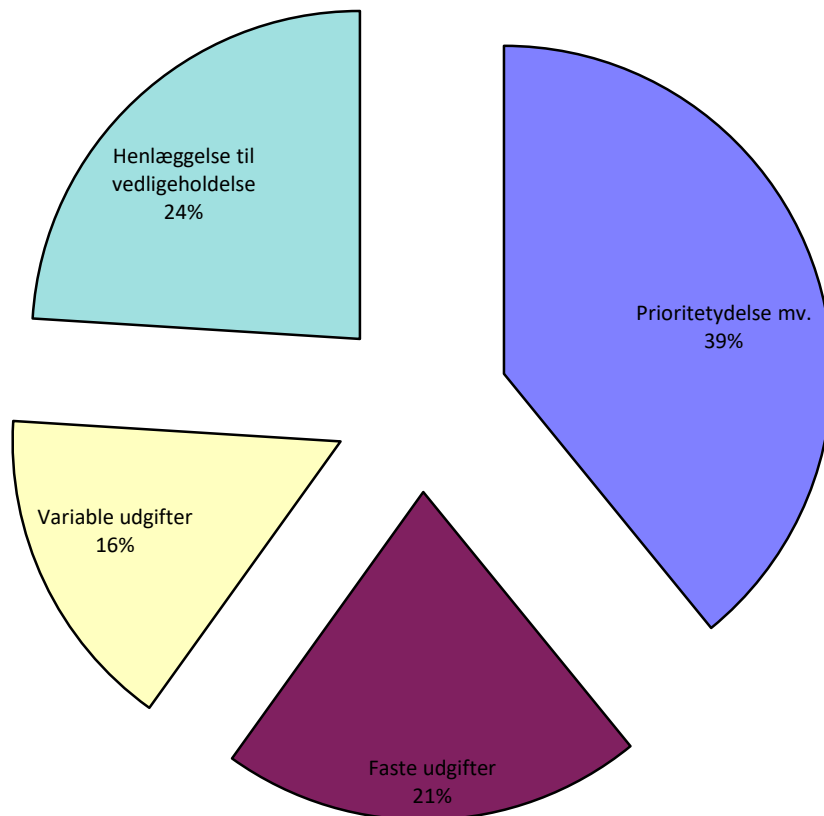


---

Ole Krogh Bertelsen



Her kan du se hvordan din husleje anvendes.



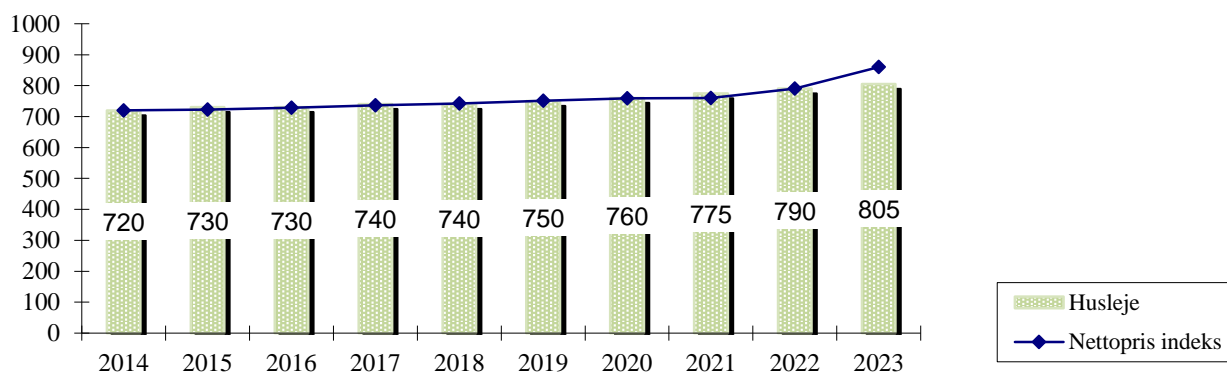
Nuværende boligafgift pr. m <sup>2</sup> pr. år	790 kr.
Boligafgift i følge nednestående budgetforslag	<u>805</u> kr.
Stigning i boligafgift pr. m <sup>2</sup> pr. år	15
Stigning i boligafgift i procent	1,9 %

	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023	Forskel Budget 2023-2022
<b>Indtægter :</b>				
Andelshavere	2.813.238	2.833.000	2.890.000	57.000
Ikke medlemmer	63.360	62.000	64.000	2.000
Andre indtægter	4.425	6.000	6.000	0
Renteindtægter	0	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.881.023</b>	<b>2.901.000</b>	<b>2.960.000</b>	<b>59.000</b>

	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023	Forskel Budget 2023-2022
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsydelse	2.451.553	1.098.000	1.121.000	23.000
- Offentlig støtte	-1.359.525	0	0	0
Renteudgifter	18.175	21.000	0	-21.000
Ejendomsskat & renovation	381.892	387.000	389.000	2.000
El & Vand	165.612	154.000	173.000	19.000
Forsikring	95.990	92.000	98.000	6.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Vicevært	47.634	60.000	60.000	0
Trappevask mm.	95.642	71.000	88.000	17.000
Administration	114.577	109.000	120.000	11.000
Revisor	17.353	17.000	18.000	1.000
Selskabsskat	8.895	5.000	4.000	-1.000
Foreningsudgifter	18.171	42.000	32.000	-10.000
Gårdlav	81.432	82.000	82.000	0
Advokat/ anden rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m <sup>2</sup>	13.030	13.000	13.000	0
Vedligeholdelse	131.474	60.000	63.000	3.000
Planlagt vedligeholdelse	427.216	445.000	338.000	-107.000
Dækket af henlæggelser	-427.216	-445.000	-338.000	107.000
Henlæggelse	679.000	679.000	688.000	9.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.965.905</b>	<b>2.901.000</b>	<b>2.960.000</b>	<b>59.000</b>
<b>Årets resultat - Underskud</b>	<b>-84.882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pr. m <sup>2</sup> :	m <sup>2</sup> i alt	Kr. pr. m <sup>2</sup>		
Erhverv	48	1.292	1.333	42
Andelshavere	3.588	790	805	15

## Gennemsnit huslejudvikling, pr. m<sup>2</sup> - de sidste 10 år i forhold til udviklingen i nettoprisindeks



**Indtægter andelshavere**

På denne konto ses den beregnede boligafgift for andelshavere.

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

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

**Lejeindtægt erhverslejere**

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

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

<b>Lejeindtægt lejere</b>	<b>Kr. i alt</b>	<b>64.000</b>
---------------------------	------------------	---------------

**Renteindtægter**

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

**Prioritetsydelse**

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

Årlig ydelse Indekslån, Hovedstol 15.553.300 kr. & 2.381.700 kr.	<b>Kr. i alt</b>	<b>1.121.000</b>
--	------------------	------------------

**Ejendomsskat**

På ejendomskattebilletten betales følgende ejendomsskat og renovation

Ejendomsskat, på grundlag af grundværdi.

Grundværdi i 2023 er på kr.	11.264.500	Kr.	279.000
-----------------------------	------------	-----	---------

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.	110.000
---	-----	---------

<b>Kr. i alt</b>	<b>389.000</b>
------------------	----------------

**El & Vand**

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

	<b>2022</b>			
Forventet forbrug af vand :	Antal m <sup>3</sup>	2.600	2.560	
Forventet pris pr. enhed incl. Måler		46,00		Kr. 120.000

Forventet forbrug af el :	Antal KWH:	15.000	15.000	
---------------------------	------------	--------	--------	--

Forventet pris pr. enhed	3,50	incl målerafgift	Kr.	53.000
--------------------------	------	------------------	-----	--------

Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger	<b>Kr. i alt</b>	<b>173.000</b>
---	------------------	----------------

<b>Forsikringer</b>	
Foreningens forsikringselskab er Tryg	
Ejendomsforsikring incl. svamp og insekt og sanitetssdækning, årlig præmie incl. Arbejdsskadeforsikring + Ansvarforsikring	Kr. 98.000
Fratrukket forventet bonus	<b>Kr. i alt 98.000</b>

<b>Varmeudgifter</b>	
Her udgiftsføres de udgifter som ikke er medtaget i varmeregnskabet	
Udgift for pasning af varmecentral	Kr. -
Udarbejdelse af EMO rapport.	Kr. -
Udgift for udarbejdelse af regnskab for varmecentral i forbindelse med Godthåbsvej 5	Kr. 5.000
	<b>Kr. i alt 5.000</b>

<b>Renholdelse</b>	
Vicevært	Kr. 60.000
Polering af trapper	Kr. 40.000
Udgifter til trappevask i henhold til aftale med rengøringsfirma	Kr. 44.000
Snerydning	Kr. 2.000
Vinduespudsning på trappeopgange	Kr. 2.000
Udgifter til vicevært og renholdelse	<b>Kr. i alt 88.000</b>

<b>Administration</b>	
Udgifter til Mikael Christensen for at foretage det praktiske arbejde i forbindelse med foreningens drift	
Aftalen med Mikael er indgået i 1999 og i følge denne fik Mikael et beløb på kr. 5.230 pr. måned	
Beløbet pristalsreguleres - sat januar 1999 til 71,3 Pristal 2023 januar 117	
Årlig honorar	Kr. 103.000
Kontorartikler, administrationsudgifter, IT, PBS, Internet, kopiering mm.	Kr. 17.000
	<b>Kr. i alt 120.000</b>

<b>Selskabskat</b>	
Foreningen har stadigvæk 1 lejer og af denne indtægt skal der betales skat af, anslået til	<b>Kr. i alt 4.000</b>

**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.	8.000
Telefonudgifter, Formand	Kr.	5.000
Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend	Kr.	-
	<b>Kr. i alt</b>	<b>32.000</b>

**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	<b>Kr. i alt</b>	<b>82.000</b>
----------------------------------	------------------	---------------

**Arbejdsweekend**

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

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

De beløb som ikke udbetales er en del af driften

Fraværsgobyret på kr. 500 pålægges forsat hver jejlighed der ikke har deltaget i arbejdsweekenden

<b>Kr. i alt</b>	<b>13.000</b>
------------------	---------------

**Vedligeholdelse**

Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom

<b>Kr. i alt</b>	<b>63.000</b>
------------------	---------------

**Planlagt vedligeholdelse**

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

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

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

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

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	<b>Navn</b>	
A2	<b>Adresse</b>	
A3	<b>CVR-nr.</b>	

<b>Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.</b>	
---	--

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

		<b>Anskaffelsesprisen</b> ○	<b>Valuarvurdering</b> ○	<b>Offentlig vurdering</b> ○
F1	<b>Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien</b>			
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.				

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	<b>Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?</b>		

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

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

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

**Teknisk andelsværdi**

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

K1	<b>Andelsværdi</b>	
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	<b>Gæld ÷ omsætningsaktiver</b>	
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	
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	<b>Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?</b>		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

**Friværdi**

%

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