

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Frederik
Torsdag den 28. april 2022, 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.

<u>1.</u>	<u>Valg af dirigent.</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>Bestyrelsens beretning 2021</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.</u>	<u>13</u>
	A. Andelskrone	16
<u>4.</u>	<u>Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.</u>	<u>18</u>
	A. Budgettet i hovedtal	21
	B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier	22
	C. Likviditetsoversigt	24
<u>5.</u>	<u>Forslag</u>	<u>25</u>
	A. Husorden for altaner	25
	B. Husorden for den fælles gård	26
	C. Dispensation af at holde hund	29
	D. Forslag om Gården	31
	E. Forslag om facade udestuer	32
<u>6.</u>	<u>Valg af administrator og revisor</u>	<u>33</u>
	A. Valg af administrator	33
	B. Valg af revisor	33
<u>7.</u>	<u>Valg til bestyrelsen</u>	<u>33</u>
	A. Valg af formand	33
	B. Valg af bestyrelsesmedlemmer	34
	C. Valg af suppleanter	34
	D. Herefter ser bestyrelsen således ud	34
<u>8.</u>	<u>Eventuelt.</u>	<u>34</u>
	<u>Bilags oversigt</u>	<u>36</u>

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Mikael Christensen som dirigent og referent.

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

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

Han blev valgt til begge dele.

I foreningen er der 49 andelshavere, heraf var der fremmødt 22, hvoraf 3 var ved fuldmagt. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt 14 dage i forvejen, og at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne.

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

2. Bestyrelsens beretning 2021

Velkommen til disse nye andelshavere:

- Frederik Romedahl Poulsen
- Ozan Yalcinkaya
- Henrik Robert Wichmann Larsen
- Johanne Bille
- Wanna Shine Happiness aps
- Per Berner Terjesen
- Konstantinos Ntalias
- Mathias Baltzersen

Bygningstilstand og vedligeholdelse

- Foreningens gamle dørtelefonanlæg fungerede ikke optimalt, da det for tit måtte repareres. To tilbud blev indhentet, og det billigste på 119.375 kr. accepteret. Telefonmodellen var den samme. I november 2021 blev alle dørtelefoner udskiftet. Eller i hvert fald i de lejligheder, hvor firmaet havde adgang. 9 lejligheder reagerede ikke på opslagene i opgangene mht. at kontakte viceværtten for udlån af nøgle, hvis man ikke selv var hjemme, og de var heller ikke hjemme på de oplyste dage. Det var derfor nødvendigt at iværksætte en opsamlingsrunde med telefonfirmaet. Det medførte, at foreningen modtog en ekstraregning på 1800 kr. pr. lejlighed de 9 steder.

Bestyrelsen har besluttet, at fremover ved større fælles arbejder i foreningen vil de andels-havere, der ikke har reageret på opslag/emails og ikke er hjemme, når håndværkerne kommer, fremover selv skulle betale for genbesøg af de respektive firmaer.

I forbindelse med de nye dørtelefoner blev der monteret nyt ringe- og navnepanel ved hoveddørene. For at sikre at disse paneler forbliver pæne og ensartede står viceværtten fremover for at indkøbe nye navneskilte, der passer til telefonen, hos skilteforhandleren. Prisen pr. skilt er (januar 2022) 125 kr. inkl. porto og moms.

Bestyrelsen har besluttet, at når navneskiltet skal udskiftes ved et decideret salg/køb, så betaler foreningen for det nye navneskilt. Men når det handler om, at der skal ændres i navneskiltet, fordi en andelshaver får en lejer/fremlejer, eller en kæreste eller andre flytter ind/ud, skal andelshaveren selv betale for udgiften til et nyt navneskilt.

- Der har været serviceeftersyn af foreningens varmtvandsanlæg, hvor alt var i orden med anlægget på Godthåbsvej, mens der blev konstateret fejl på anlægget på Sindshvilevej. Det har tidligere været repareret, så nu blev udskiftning anbefalet. Tilbud modtaget fra Frederiksberg Forsyning på udskiftning af to beholdere: 58.000 ekskl. moms. Bestyrelsen godkendte tilbuddet fra det kommuneejede forsyningsselskab, fordi der er sikkerhed for, at selskabet aldrig lukker – i modsætning til f.eks. selvstændige håndværkere. På den måde er det muligt at holde selskabet ansvarligt for det arbejde, der udføres. Udskiftningen skete i marts 2021.
- Taget på Godthåbsvej-egendommen blev 19. maj 2021 undersøgt af firmaet Rebteknikerne, der havde folk på taget hele dagen for konkret vurdering af tilstand og for lettere reparationer. Konklusionen blev, at firmaets tag-eksperter vurderer, at eternitskiferpladerne på taget kan holde 10 år mere. I rapporten bedømmes tilstanden af skiferplader, murværk på skorsten, rygning og faldstammeudluftninger m.m. i fire kategorier: God, middel, dårlig eller NB. Intet på taget på Godthåbsvej blev bedømt som dårlig eller NB.



- Problemet med wiretrækket i visse udestuevinduer på GHV: Heller ikke den ellers tilsyneladende seriøse håndværker, der undersøgte problemet hos andelshaver og bestyrelsesmedlem Rikke, sendte et tilbud på løsning af opgaven. Bestyrelsen besluttede at få assistance fra firmaet Falkon Rådgivende Ingeniører, der i sin tid var rådgiver på byfornyelsen, hvor udestuerne blev etableret. Firmaet, der leverede udestuerne, er ophørt for år siden. Imidlertid viste det sig, at heller ikke Falkon var i stand til at komme med konkret bud på reparation af wiretrækket. Falkon nævnte dog, at et smedefirma måske kunne hjælpe. Et par smedefirmaer blev kontaktet. Et af dem mente, at de havde fundet en løsning, og bestyrelsen indgik en aftale om igangsætning af opgaven. Men med ét trak firmaet sig. Hvorfor var uklart, men bestyrelsens gæt var, at det mindre firma har fået mere ligetil og hurtigere økonomisk indbringende opgaver i stedet for denne mere eksperimenterende sag, hvor succesen – og derved den økonomiske gevinst – ikke var 100 pct. givet.

Bestyrelsen fik efterfølgende et tip fra andelshaveren, der har fået monteret en udgangs-dør i sin udestue, om, at firmaet, der havde stået for den døropgave, Dansk Glas, mente, at det godt kunne klare opgaven med wiretrækket. Firmaet blev kontaktet og besigtigede et wiretræk i november 2021 og svarede efterfølgende, at det mente, at det havde fundet en løsning, men pga. travlhed ville det først have tid til at teste løsningen i en udestue i begyndelsen af 2022. Pt. er den konkrete aftale 26. april kl. 7. Generelt mht. denne opgave: Det har været en ekstraordinær svær udfordring at få aftaler med håndværkere, da de har haft rigeligt med opgaver, fordi folk har været hjemmearbejdende pga. coronaen og derfor har haft mulighed for at iværksætte ombygninger af deres bolig, ligesom de har haft råd til det pga. mindre rejseaktivitet.

- Lejlighederne øverst på Sindshvilevej meldte, at de havde stærkt begrænset vandtryk, der f.eks. gjorde det besværligt at få vand nok ud til et bad. Frederiksberg Forsyning foretog analyser og bekræftede, at vandtrykket var for lavt. Problemet lå i det rør, der går fra hovedledningen på vejen og ind til ejendommen. Det var tilstoppet med kalk og rust. Udskiftning af røret ville kræve opgravning af fortovet m.m. Samlet pris: 102.000 kr. ekskl. moms. Tilbuddet blev accepteret, og arbejdet udført med succes i januar 2022.
- AB Frederik modtog en henvendelse fra Region Hovedstaden, hvor den fortalte, at den ville tilbyde en gratis undersøgelse af et område omkring Sindshvilevej-ejendommen og et stykke af gården tæt på bygningen (et firkantet areal ca. fra FOA-mellemgangen til og med cykelskurene, hen over en bid af plænen til og med indgangen mellem SHV 8 og 10 og så hen til FOA-mellemgangen igen.) Der har tidligere været baghuse med erhverv i det område mellem SHV og GHV. 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. Bestyrelsen i AB Frederik sagde ja tak til undersøgelsen. Grunden indgår i en større pulje af områder, der undersøges af regionen. Regionen skrev også, at der er mange forurenede grunde i regionen, så den renser op i prioriteret rækkefølge. Ved grunde, der er minimalt forurenede i forhold til jordkvalitets-kriterierne, kan der "gå flere år før vi vender tilbage og renser din grund op", skriver de i deres pjece om den generelle indsats. Pjecen kan findes på Region Hovedstadens hjemmeside. Hvorfor regionen først henvendte sig nu, hvor der i 30 år ikke har været erhverv på det pågældende område, vides ikke. Administrators bud på svar er, at i dag tages den slags mere alvorligt. Og hvor man tidligere skulle stå på hovedet i fysiske arkiver og lede manuelt, er det i dag takket være digitaliseringen langt lettere og hurtigere at få informationer frem – f.eks. hvis man er interesseret i at vide, hvor der tidligere har været autoværksteder.

Det indledende møde mellem ingeniører, Region Hovedstaden og repræsentanter for AB Frederik (administrator Mikael og vicevært Kurt) fandt sted 29. november 2021, hvor kælderens under SHV blev inspiceret, og der blev udleveret plantegninger. Derefter inspektion af gården og porten for at vurdere, om maskiner kan komme ind. I januar 2022 blev der foretaget såkaldte poreluftprøver på udendørsarealer og i kælderrummet under SHV. Det er prøver, der tages af luften, der findes i jorden og/eller lige under gulvet i bygningen. Næste trin: jordprøvetagning med et bor.

- Huller her og der i kælderlofter og -vægge på Godthåbsvej og Sindshvilevej blev brand-isoleret med fugeskum af Københavns Fugeservice.
- Dræn ved Godthåbsvej spulet.
- Håndtag blev monteret på murkanten ved hoveddøren til GHV 11 B på ønske fra beboer, der har brug for at holde fast i det ved åbning af døren.

Økonomi

- Administrator Mikael indhentede et nyt tilbud på foreningens forsikring. I TopDanmark betalte foreningen 110.000 kr., og de havde meddelt, at de ikke ville sænke prisen. Tryg Forsikring tilbød en forsikring, der gav foreningen en årlig besparelse på ca. 20.000 kr. samt bonus. Bestyrelsen godkendte, at foreningen overgik til Tryg.

Gårdlavet Sindshvile-/Godthåbsvej

- Gårdlavet afholdt ordinær generalforsamling 15. marts 2021. Dette var på dagsordenen:

Regnskabet endte med et overskud på kr. 3.275, som er overført til Gårdlavets egenkapital, så den nu er på kr. 250.571. Der var forventet et overskud på kr. 519, så regnskabet har fulgt budgettet i hovedtræk. Regnskabsforklaringer: Der er afholdt færre udgifter til snerydning kr. 0, mod budgetteret kr. 15.000. Der var budgetteret med udgifter til beskæring af grønt, dette er først blevet udført i begyndelsen af 2021. Derimod har der været ekstraordinære udgifter til afhentning af storskrald, da nogle beboere stadig lægger affald i storskraldsrummet, som de selv skulle have sørget for at fjerne, da Frederiksberg Kommune f.eks. ikke fjerner bygge-affald: ca. 7.000 kr. Der har været afholdt ca. kr. 15.000 til kloak og udskiftning af fælles vandhaner i gården. Udgifter til istandsættelse af legehuse og sandkasse.

Opgaver klaret i årets løb af Gårdlavets vicevært: Sortering og oprydning i storskraldsrum ca. 1 gang om ugen. Opsamling af affald ca. 2 gange pr. md. Plæneklipping ca. 20 gange. Vandet blomster og fugle efter behov. Beskæring, lugning. Plantet 31 poser blomsterløg. Udskiftning af 3 pærer i cykelskure og check af lys i gården 3 gange. Klippet hæk (135 m.). Hentet materialer til Legehuse og indkøbt sand og stolper til sandkasse. Fejet, løvsuget blade mv. Bestilt Junkbusters 2 gange pga. fejlsortering og overfyldt storskraldsrum. Bestilt afhentning af el-skrot og haveaffald 8 gange. Bestilt låsesmed 2 gange til gitterporte pga. knækkede nøgler, dørpumpeproblemer mv. Kontakt til snerydder Bent. Vandhaner i gården skiftet (3 stk.). Bestilt og omdelt grønne madaffaldsposer 2 gange. Fået etableret dørstopper på stor gitterport og storskraldsrum (krav fra Frederiksberg Kommune). Smurt låse og justeret dørpumper på gitterporte efter behov. Kontaktet rottefænger. Indkøb af diverse redskaber. Skrevet og opsat opslag ang. affaldssortering. Rekvirering af kloakfirma til udbedring af snydebrønd Sindshvilevej 6 (krav fra Frederiksberg Kommune).

Gårdlavets administrator Mikael Christensen ønskede at fratræde pr. 30. juni 2021. Generalforsamlingen valgte firmaet Re//vision som ny administrator. Firmaet administrerer også Sindshvilevej 6.

- På lavets møde i september 2021 blev bl.a. dette diskuteret og besluttet: Porten ud til Godthåbsvej lukker ikke ordentligt. Er det muligt med et skilt? Kurt har hængt skilte op, der opfordrer folk til at lukke døren. Alle arealer i gården er fælles og må benyttes af alle. Men hver ejendom skal selv vedligeholde deres nærområde. Der er overordnet et bænksæt til hver ejendom. Bænksættene må gerne flyttes/lånes, men det er god stil også at stille tilbage, når man er færdig, hvis man har lånt fra naboerne. Det tages op til næste generalforsamling, om der er behov for at købe nye borde/bænksæt. Kurt klipper hækken. Det sker en gang om året for at støtte op om biodiversitet.

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

Ordinær generalforsamling 18. maj 2021

- Som følge af coronasmitten blev årets generalforsamling flyttet fra marts til maj. Og pga. det fortsatte forbud mod, at foreninger samles indendørs, aflyste biblioteket på Danasvej vores lokalebooking tæt på mødedagen i maj. Generalforsamlingen blev derfor igen i år afholdt udendørs på plænen. Af foreningens 49 andelshavere deltog 24, heraf 5 ved fuld-magt. Særskilt referat for mødet blev sendt ud til alle andelshavere og kan også læses på foreningens hjemmeside, abfrederik.dk

Arbejdsweekenderne 12.-13. juni 2021 og 28.-29. august 2021

- *I juni deltog 11 andelshavere lørdag og 6 søndag. Disse opgaver blev klaret: Lugning i gården i div. bed, langs hegn ved 13B og 13 C og i området ved cykelstativ foran frisøren. Fjerne græstotter/ukrudt ved nedgange til cykel kælder og kælder på Sindshvilevej og generelt foran ejendommen. Det samme gælder foran ejendommen på Godthåbsvej. 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 ladcykelparkeringspladsen. Mærkning af alle barnevogne/klapvogne i barnevogns- rum. Oprydning i legetøjet i sandkassen/i den sorte kasse. Feje/støvsuge alle kældernedgange og kældergange på GHV og SHV. Støvsuge alle fastliggende måtter v/hoveddøre (SHV og GHV 13A-C). Feje/støvsuge i cykelkælderen på SHV. Oprydning på fællesarealer i cykelkælderen på SHV og i kældrene på GHV. Vask af alle opgangshoveddøre og plet-maling. Vinduespuds af de to kælderruder på SHV. Afvask af alle postkasser. Vaske vægge på fortrapper og bagtrapper. Rengøring af bænke/ borde (spuling). Tørre el-skabe i opgange af. Trimme beplantning ved mellemgangen GHV B og C. Feje ved alle affaldscontainere. Vask af kælderdøre på SHV.*

I august deltog 7 andelshavere lørdag og 6 søndag. Disse opgaver blev klaret: Lugning i gården i bed, langs hegn ved 13B og 13 C og i området ved cykelstativ foran frisøren. Trimning/klipning især i højden af blomster/planter i bed foran de to lejligheder på bagsiden af SHV-huset. Trimning/klipning af planter på hegn ind mod FOA også foran 13 B og C. Trimning/klipning af planter ved affaldscontainere/cykelskure. Fjerne græstotter/ukrudt ved nedgange til cykelkælder og kælder på forsiden af Sindshvilevej-huset og generelt foran ejendommen. Det samme gælder foran ejendommen på Godthåbsvej. Fejning af fortov foran SHV og foran GHV. Fejning i cykelskure og barnevognsrum. Tjek af cykler i skure og på div. cykelparkeringspladser i gården, i gennemgangen ved GHV 13 B og C og i cykelkælderen på SHV: Dem, der stadig har det gule bånd fra arbejdsweekenden i juni påmonteret omkring et af hjulene, blev stillet ved gitteret mellem SHV 8 og 10 for senere storskraldsafhentning. Feje/støvsuge alle kældernedgange og kældergange på GHV og SHV. Feje ved alle affaldscontainere. Støvsuge alle fastliggende måtter v/hoveddøre (SHV og GHV 13A-C). Feje/støvsuge i cykelkælderen på SHV. Vask af alle opgangshoveddøre på GHV og SHV. 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.

Andelsforeningsmiddagen 28. august 2021

- Bestyrelsen besluttede igen i 2021 at aflyse årets andelsmiddag på plænen pga. den stadig eksisterende coronasmitte, og fordi mange givet vis allerede havde lørdagsaftaler i august netop pga. de mange mærkedage, hvor fejringen er blevet udskudt.

Andelshavere

- Andelshaver på SHV ansøgte om en udvidet og længerevarende reovering af badeværelset udført af autoriserede håndværkere. Bestyrelsen godkendte ansøgningen under betingelse af, at arbejdet kun ville finde sted på hverdage inden for normal arbejdstid, og at der ville blive opsat grundig orientering i opgangen om arbejdets varighed og støjniveau, herunder varsling af evt. længerevarende lukning af vandet.
- Erhvervsandelshaveren Nana, der ejede Muda Nashi-tøjbutikken GHV 11, solgte til skønhedsklinikken Wanna Shine, der åbnede 1. juli 2021.
- Andelshaver GHV 11 B, der har terrasse øverst, ønskede at udskifte træbrædderne på denne. Tilladelse blev givet. Udgiften er andelshaverens, for præcis som andelshavere i AB Frederik selv har det økonomiske ansvar for udskiftning af gulvene i deres lejligheder, gælder dette også trægulve på terrasser. Brugsretten er alene andelshaverens, ansvaret

og udgiften for løbende vedligeholdelse er andelshaverens, og evt. udskiftning af træbelægningen sker også for andelshaverens regning.

- Andelshaver – og bestyrelsesmedlem – Ozan foreslog, at andelshavere får mulighed for at benytte en vaskemaskine, der monteres på bagtrappe-toilettet på GHV. Det ville især være til gavn for andelshavere i de mindre lejligheder, der har dårlig plads til egen maskine. Tanken var – og er – at muligheden skal fungere som en slags møntvask med booking, betaling m.m. Ozan satte opslag op i GHV 11 A, B og C for at finde ud interessen. Imidlertid har det endnu ikke været muligt at fastslå præcist, hvor mange der reelt og konkret er interesseret i initiativet. Flere har derimod efterspurgt et tørrerum, men foreningen har ikke et sted, hvor der er plads til et tørrerum.
- Andelshaver henvendte sig med spørgsmål om udskiftning af klinker på badeværelset. Skulle dette godkendes i bestyrelsen? Andelshaveren fik at vide, at det var i orden at udskifte klinkerne på badeværelset, så længe arbejdet blev foretaget af en professionel fagmand/autoriseret håndværker, så det sikres, at vandskader undgås efterfølgende.

Altanprojektet

- *Baggrund:* Som orienteret i Bestyrelsens beretning 2018 tog en række andelshavere i 2018 initiativ til at nedsætte en arbejdsgruppe med henblik på etablering af altaner. Som det også fremgik af bestyrelsesberetningen for 2018: "For god ordens skyld gentages dette: Andelshavere i altanprojektet står selv for alt i forbindelse med arbejdet: Ansøgning til kommunen, kontakt til altanfirmaer, evt. tekniske undersøgelser, al finansiering m.m. Det vil sige: Det er ikke et projekt, der økonomisk kommer til at påvirke andre andelshavere i AB Frederik. Hvis altaner etableres, vil de pågældende andelshavere også fremover selv have det økonomiske ansvar for vedligeholdelse og fornyelse af selve altanen. Værdien af altanen, der fastsættes af en vurderingsmand, bliver registreret som en forbedring af lejligheden. Værdien bliver løbende afskrevet".

I oktober 2019 inviterede altangruppen til informationsmøde. Såvel altaninteresserede som andre andelshavere, der måtte have spørgsmål eller kommentarer til initiativet, var velkomne. 8 andelshavere mødte op – alle var beboere, der enten havde tilmeldt sig projektet, eller som overvejede det. På mødet blev konkluderet, at når ingen ikke-altaninteresserede mødte op med kommentarer eller spørgsmål – herunder heller ikke havde sendt nogen mail med spørgsmål - måtte det betyde, at ingen i AB Frederik har noget imod projektet, der – som nævnt - finansieres helt af de medvirkende andelshavere selv. Herunder betales der naturligvis også for en forsikring, hvis der i forbindelse med monteringerne skulle ske skader på bygningerne.

I 2020 underskrev de 10 andelshavere, der er med i altanprojektet, forpligtende kontrakt og betalte første rate, så Altan.dk kunne sende en formel og reel projektansøgning til Frederiksberg Kommune.

Nyt i 2021: Frederiksberg Kommune forholdt sig til ansøgningen og justerede alle altaner i enten dybden eller bredden, for ellers kunne ansøgningen ikke blive godkendt af kommunens arkitekter. Næste skridt var, at den reviderede ansøgning blev sendt i nabo-høring, selv om altanerne kun vender ud mod vores egen matrikel og FOA. Det var givet vis formalia, og nabohøringen blev da også fuldført uden protester over altanprojektet. Kommunen godkendte projektet i januar 2022. Arbejdet med monteringerne af altanerne går efter planen i gang omkring i medio/ultimo august 2022.

IT OG TV

- Administrator Mikael sendte 18. oktober 2021 mail til de andelshavere, der har You-See-tv-grundpakke igennem foreningen, om at pakken stiger fra 212 kr. til 242 kr. om måneden gældende fra 1. januar 2022. Samtidig orienterede Mikael om, at hvis nogen andelshavere ville benytte sig af den årlige mulighed for at melde deres YouSee-tv-signal helt fra, var deadline 1. november. Det ønskede 4 andelshavere, der blev frameldt fra og med 1. januar 2022. I AB Frederik er der nu 19 tilbage i YouSee-aftalen mht. signal og levering af grund-pakken betalt via huslejeopkrævningen. Næste mulighed for at melde sig ud vil være i oktober 2022 med virkning fra 1. januar 2023. Denne kalenderårspraksis er besluttet bl.a. af afregningsmæssige grunde, da Copy-Dan beregner deres opkrævning for hele året baseret på antal tilmeldte pr. 1. januar.
- Ultimo november 2021 gik foreningens hjemmeside, abfrederik.dk, ned. Det it-firma, som vi har aftale med om løbende opdatering, WPVIRK, konstaterede, at hjemmesiden var af ældre dato (minimum syv år gammel), og at det ville være en sikkerhedsmæssig fordel, hvis siden blev generelt opdateret, og at det også ville stoppe de nedbrud, vi har oplevet af og til. Tilbud modtaget og accepteret på 3.600 kr. Primo december var hjemmesiden klar igen – nu i mere sikker udgave og i et nyere og opdateret design.

Opfordringer, remindere og tip i årets løb

- Der var *atter* problemer med forkert sortering/rod i storskraldsrummet. Og det var der i så væsentlig en grad, at storskraldsfirmaet *igen* nægtede at tømme rummet, hvilket *igen* medførte ekstraudgift til afhentning v/Junkbusters. Gårdlavet vil igen sætte et opslag op i opgangene. Viceværten konstaterede også, at nogle stillede poser med flasker ved siden af containerne, selv om vi har flaskecontainere to steder på Sindshvilevej. Eller flasker blev smidt i papbeholderen, hvorfor skraldefirmaet også har nægtet at tømme pap-containeren en gang.

Bestyrelsen beder alle om at respektere alle affaldsregler. Storskraldsreglerne fremgår af opslag på storskralddøren. I værste fald kan det medføre huslejeforhøjelse, hvis foreningens bidrag til Gårdlavet er nødt til at blive hævet, fordi der er forøget udgift til afhentning af affald/storskrald.

- NB til alle: 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. Dvs. 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.
- *Anbefaling*: Hvis du synes, at dit sug lyder og virker svagt, så prøv at tage f.eks. en spise-pind eller andet lignende og før den forsigtigt rundt i sprækken ved ventilen. Så kan det være, at der falder noget støvnuller eller snavs ned på gulvet, som har tilstoppet sprækken og derved suget.
- Til alles info mht. arrangementer på plænen: Der må ikke rejses telt eller pavillon i gården/på plænen. Eneste undtagelse med accept fra Gårdlavet er det telt, som AB Frederik får lov at stille op én gang om året til foreningens andelsmiddag (når den afholdes).
- Bestyrelsen vil minde om, at andelshavere i AB Frederik altid skal sende ansøgning og tegning til bestyrelsen på bestyrelse@abfrederik.dk ved ønsker eller planer om væsentlige ændringer i deres lejligheder – ikke mindst noget, der vedrører ændringer i køkkenet og badeværelset, da der kan være skjulte installationer, som andelshaverne eller de tilkaldte håndværkere ikke kender til. Der kan bestyrelsen rådgive og vejlede, så der ikke udføres noget, der forårsager skader, eller hvor det efterfølgende viser sig, at noget skal ændres for andelshaverens regning.

Samarbejdspartnere

- Tak til administrator Mikael Christensen, vicevært Kurt Lønstrup og it-ansvarlig Rasmus Bruun for samarbejdet i 2021.

Administrator kan kontaktes her: m@mikmar.dk

Viceværten er her: vicevaert@abfrederik.dk

Og her er kontakten til den it-ansvarlige: internet@abfrederik.dk

Bestyrelsen

- På generalforsamlingen i juni 2021 var Vivi Vestergaard, Ole Bertelsen og Rikke Nymark Jensen på valg. De genopstillede og blev genvalgt.

Anna Malgaard fraflyttede foreningen i maj 2021. I stedet for blev Ozan Yalcinkaya valgt ind.

I resten af 2021 bestod bestyrelsen i AB Frederik af:

Vivi Vestergaard (formand)

Ole Bertelsen

Nanna Engberg

Rikke Nymark Jensen

Ozan Yalcinkaya

På grund af coronasmitten og opfordringen fra myndighedernes side om at begrænse antallet af dem, man mødes fysisk med, har bestyrelsen i AB Frederik mødtes til færre bestyrelsesmøder i 2021 end sædvanligt. I stedet for har bestyrelsen i udvidet grad være i mail-kontakt med hinanden.

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

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende bestyrelsens beretning.

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

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

Bestyrelsens kommentarer til regnskabet 2021

Årets resultat viser et underskud på kr. 2.280, når den budgetterede afvikling af prioritetsafdrag er fratrukket, hvilket må anses for tilfredsstillende. Underskuddet overføres til foreningens egenkapital.

Regnskabet og årets budget med forskelle er indsat nedenfor.

	Regnskab	Budget	Forskel
	2021	2021	Budget / Regnskab
Indtægter			
Andelshavere	2.754.402	2.781.000	26.598
Ikke medlemmer	60.525	60.000	-525
Andre indtægter	9.115	6.000	-3.115
Renteindtægter	0	0	0
Indtægter i alt	2.824.042	2.847.000	22.958
Udgifter			
Prioritetsydelse	1.080.128	1.080.000	-128
Renteudgifter	22.593	14.000	-8.593
Ejendomsskat & renovation	375.377	377.000	1.623
El & Vand	146.384	160.000	13.616
Forsikring	110.710	111.000	290
Varmeudgifter	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	110.211	116.000	5.789
Administration	109.548	110.000	452
Revisor	17.112	17.000	-112
Selskabsskat	10.247	5.000	-5.247
Foreningsudgifter	16.788	38.000	21.212
Gårdlav	81.342	82.000	658
Ekstern rådgivning	0	6.000	6.000
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	13.580	12.000	-1.580
Vedligeholdelse	73.302	60.000	-13.302
Planlagt vedligeholdelse	267.259	445.000	177.741
Dækket af henlæggelser	-267.259	-445.000	-177.741
Henlæggelse	654.000	654.000	0
Udgifter i alt	2.826.322	2.847.000	20.678
Årets resultat - Underskud	-2.280	0	2.280

Indtægter:

Indtægter følger budgettet med enkelte små afvigelser.

- Lejeindtægter
Indtægter er mindre end budgettet, da den vedtagne forhøjelse på kr. 15 pr. m² først blev opkrævet efter vedtagelsen på generalforsamlingen i maj 2021. Første måned, der er opkrævet efter den nye husleje, er juli. Derfor mangler der ca. 1/2 af stigningen på kr. 54.000, hvilket er ca. kr. 27.000.

- Foreningen har kun et enkelt lejemål tilbage. Dette lejemål vil vedblive at være udlejet, for hvis det sidste lejemål sælges som andel, ophører foreningens erhvervmæssige virksomhed, og så vil foreningen blive beskattet af alle de lejligheder, der er solgt siden 18. maj 1994.

Udgifter:

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

- **Prioritetsydelse**
Vores prioritetsydelse reguleres i henhold til det offentlige pristal, og her har stigningen været som forventet. Vi har været heldige de seneste par år, da vi har haft en lav inflation, hvilket har gjort, at vores ydelse ikke er steget.
- **Ejendomsskat**
Regeringen vedtog i 2017 at fastfryse ejendomsskatten for private husejere, men ikke for andelsboliger m.m. Derfor budgetteres med en stigning hvert år, og stigningen i 2021 blev som budgetteret.
- **Renovation**
Udgiften til renovation fastsættes for hele gården, og af det beløb, som Frederiksberg Renovation opkræver, betaler AB Frederik en andel på 43/68. Hvis der er ekstraudgift til fjernelse af storskrald m.m. i gården, betales dette af Gårdlavet, som A/B Frederik også er medlem af. Dvs foreningen er med til at betale for ekstraudgiften igennem bidrag til Gårdlavet.
- **El og vand**
Vand og el budgetteres ud fra faktiske/forventede omkostninger og forbrug. Derfor kan der ske enkelte afvigelser. Udgifterne til vand blev mindre end forventet, da der både var et mindre forbrug (90 m²) og en tilbagebetaling af for meget opkrævet fra Frederiksberg Forsyning fra 2020. Der er sket udskiftning af vandmåler i 2020, hvilket skulle give en mere sikker forudsætning for at budgetteret vandforbruget fremover. Udgifterne til el blev som forventet.
- **Renholdelse**
Større timeforbrug af viceværtten, hvilket bl.a. skyldes, at der er sket et større skift af andels-havere end forventet (flyttesyn), ligesom der har været flere større vedligeholdelsesprojekter i foreningen i årets løb. Derudover er der også et mindre forbrug til snerydning, og der var afsat beløb til polering af trapper, hvilket ikke blev udført i 2021.
- **Foreningsudgifter**

Grundet corona har der ikke været afholdt andelsforeningsmiddag, og der har været færre mødeaktiviteter i bestyrelsen.

- Ekstern rådgivning
Der er afsat kr. 6.000, men der har ikke været behov for ekstern rådgivning i indeværende år.
- Vedligeholdelse
Mht løbende vedligeholdelse er der afholdt udgifter for i alt kr. 73.302. Af de arbejder, der er udført i året, kan nævnes:
 - Rensning af afløb
 - Toiletter
 - Forskellige afspærringsventiler / haner
 - Låse og dørpumper
 - Trappelys og dørtelefoner

Foreningens driftsregnskab ser tilfredsstillende ud.

Under aktiver og passiver i balancen ses henholdsvis posten "Lån og Spar, altaner" og posten "Mellemregning, altanprojekt" – begge på kr. 346.825. Samme beløb fremgår også to steder i Likviditetsoversigten afsnit 4, punkt C. Posterne skyldes alene, at de andelshavere, der er med i det igangværende altanprojekt i AB Frederik, af praktiske årsager har fået lov til at oprette en særskilt konto i tilknytning til andelsforeningens aftale med Lån og Spar Bank. Via den særkonto finansierer og styrer andelshaverne i altanprojektet selv alt i den forbindelse. Kontoen og beløbet har altså intet at gøre med foreningens normale drift og fremgår alene i AB Frederiks balance af regnskabstekniske grunde.

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

Regnskabet er vedhæftet som bilag til denne indkaldelse.

A. Andelskrone

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

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

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

Folketinget 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 andelsboligforeninger vil blive berørt. Loven indeholdt derfor en mulighed for at få udarbejdet en ny værdiansættelse inden 1. juli 2020, baseret på de gamle regler. 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.

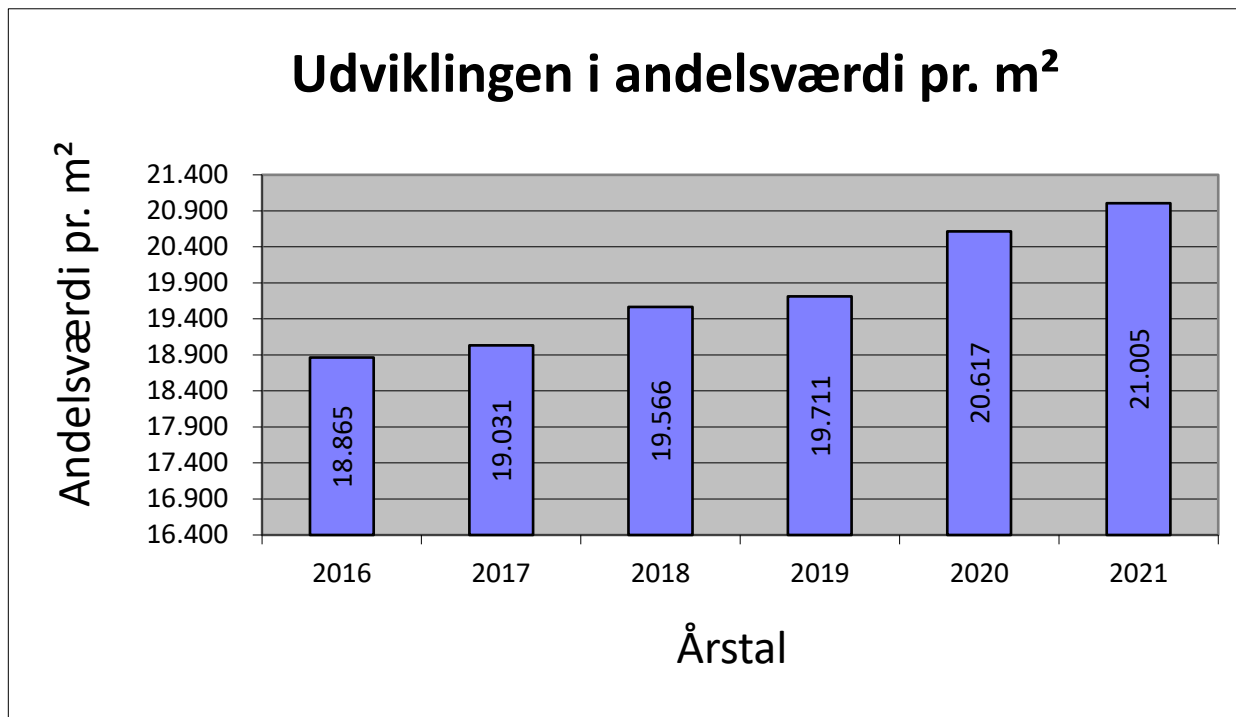
I 2022 bliver andelskronen på 60,86, efter der er foretaget hensættelse af kr. 2.650.000 til senere udskiftning af tag på Godthåbsvej 11 & 13 og henlæggelse til kursregulering på kr. 700.000, og efter der er foretaget en værdiregulering, da beregningen af andelskronen er afhængig af f.eks. kursreguleringer på lånene samt inflationen, da denne også har indflydelse på lånene.

Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen, at den godkender en andelskrone på 60,86.

Beregning af andelsværdi ved andelskrone **60,86** (Indskuddet x 60,86)

$1 \text{ m}^2 = \text{kr. } 345,14 * 60,86 = \text{kr. } 21.005 \text{ pr. m}^2$, hvilket er en stigning på kr. 388 pr. m² og 1,85 % 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 60,86.

Generalforsamlingen mente, at den skriftlige redegørelse var fyldestgørende, og der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet og andelsværdien, hvorefter regnskab, revisionsprotokol og andelskrone på 60,86 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 2022 er vedhæftet denne indkaldelse som bilag.

Budgettet indeholder en mindre stigning i boligafgiften, så den fremtidige boligafgift bliver på kr. 790,- pr. m² mod sidste år 775 kr. pr. m². Beløbet, der tilbagebetales i forbindelse med deltagelse i en arbejdsweekend, forbliver uændret med kr. 10 pr. m². Beregning af huslejen findes senere i denne indkaldelse.

- Prioritetsydelse

Stigning i prioritetsydelse kr. 18.000. De reguleres med 2/3 af pristallet. Det er lån, der er optaget i forbindelse med byfornyelsen. Pristallet har været stabilt de sidste par år, men nu er der sket en stigning i pristallet, derfor denne stigning.

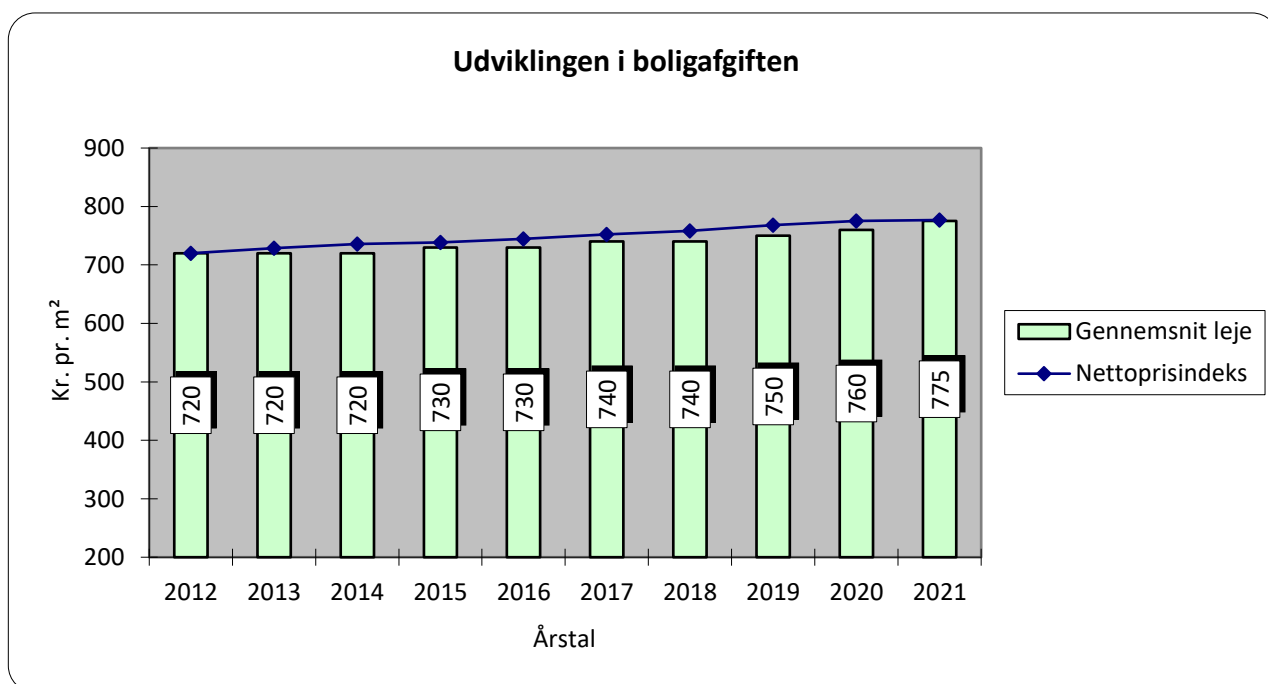
- **Renteudgifter**
Tidligere tjente man penge ved at have opsparing i banken. Dette har ændret sig i forbindelse med det generelt lave renteniveau. Så fra at have en forventet renteindtægt må vi nu budgettere med en renteudgift, da foreningen har en kontant opsparing i banken med henblik på finansiering af større vedligeholdelsesopgaver. Normalt vil man også kunne nedbringe noget af sin realkredit med likviditetsoverskud, men det kan ikke lade sig gøre med den finansiering, foreningen har og fik optaget i forbindelse med byfornyelsen i 1991. Kurserne på foreningens realkreditlån har været lidt faldende inden for den seneste tid. Derfor overvejes det at indfri en lille del af lånene for på den måde at spare negative renter og slippe for stigende ydelse.
- **Ejendomsskatten**
Ejendomsskatten stiger med kr. 12.000 i forhold til 2021. Med de nuværende regler om skattestop på ejendomsskat er de årlige stigninger sluttet her i 2022, da foreningens skatterabat så vil være fuldt ud afviklet. Så indtil der sker en ny vurdering af grundværdien, burde denne udgift ikke stige mere.
- **Renovation**
Renovationsudgiften er uændret, men der er sket en omlægning af udgiften, da renovation nu er blevet en momsfri udgift. Så man kan sige, at prisen er faldet grundet bortfald af moms, men steget grundet større udgifter til driften.
- **El og vand**
Vandprisen er uændret, men forbruget er blevet lidt mindre de seneste par år, hvilket gør, at udgiften kan sættes ned i budgettet. Forbruget på el budgetteres med lidt mindre forbrug og en lille stigning i prisen.
- **Gårdlavet**
Foreningen deltager i den fælles drift af gården, og i den forbindelse opkræver Gårdlavet kontingent i henhold til den beslutning, der træffes på deres generalforsamling.
- **Renholdelse**
Her er der afsat beløb til vicevært, trappevask, polering af trapper, polering af vinduerne på trappeopgangene samt udgift til snerydning/saltning af foreningens udearealer. Udgiften stiger lidt, da der budgetteres med samme forbrug som sidste år, og der bliver brugt flere timer til pasning af foreningens ejendom.

Foreningen fik i 2019 fået udarbejdet en tilstandsvurdering af Plan 1. Den kan hentes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk. Tilstandsvurderingen er en del af budgettet, der er vedhæftet denne dagsorden.

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

Hovedpunktet i tilstandsvurderingen er tagene, der er fra byfornyelsen i 1992. Tilstandsvurderingen siger, at taget på Godthåbsvej 11 og 13, hvor der ligger eternitskifer, skal udskiftes i ca. 2022 og taget på Sindshvilevej 10, hvor der ligger naturskifer, ca. i 2029. Til grund for vurderingen ligger skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen iværksatte i 2021 skiferpladereparation og -vedligeholdelse af taget på Godthåbsvej v/firmaet Rebteknikerne, der samtidig vurderede tilstanden. Konklusionen fra firmaets tag-eksperter blev, at eternitskiferpladerne på taget kan holde ca. 10 år mere. 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. 25.000, fordi udgifterne til vedligeholdelse af ejendommene naturligt er stigende, da det nu er 30 år siden, ejendommene blev byfornyet.



A. Budgettet i hovedtal

	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	Forskel Budget 2022-2021
Indtægter :				
Andelshavere	2.754.402	2.781.000	2.833.000	52.000
Ikke medlemmer	60.525	60.000	62.000	2.000
Andre indtægter	9.115	6.000	6.000	0
Renteindtægter	0	0		0
Indtægter i alt	2.824.042	2.847.000	2.901.000	54.000
Udgifter				
Prioritetsydelse	2.461.450	1.080.000	1.098.000	18.000
- Offentlig støtte	-1.381.322	0	0	0
Renteudgifter	22.593	14.000	21.000	7.000
Ejendomsskat & renovation	375.377	377.000	387.000	10.000
El & Vand	146.384	160.000	154.000	-6.000
Forsikring	110.710	111.000	92.000	-19.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	110.211	116.000	131.000	15.000
Administration	109.548	110.000	113.000	3.000
Revisor	17.112	17.000	17.000	0
Selskabsskat	10.247	5.000	5.000	0
Foreningsudgifter	16.788	38.000	38.000	0
Gårdlav	81.342	82.000	82.000	0
Advokat/ anden rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	13.580	12.000	13.000	1.000
Vedligeholdelse	73.302	60.000	60.000	0
Planlagt vedligeholdelse	267.259	445.000	445.000	0
Dækket af henlæggelser	-267.259	-445.000	-445.000	0
Henlæggelse	654.000	654.000	679.000	25.000
Udgifter i alt	2.826.322	2.847.000	2.901.000	54.000
Årets resultat - Underskud	-2.280	0	0	0
Pr. m² :				
	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.250	1.292	42
Andelshavere	3.588	775	790	15

B. Den foreslåede andelsværdi og boligafgift giver følgende værdier

Andelsindskud pr. m ²		345,14			
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen		60,86			
Andelskrone pr. m ²		21.005,22			
Nuværende boligafgift pr. m ²		775,00			
Forslag til boligafgift pr. m ²		790,00			
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 11 A, 1. tv.	3.165	3.226	14.841	886.528	903.224
Godthåbsvej 11 A, 1 th.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 A, 2. tv.	3.165	3.226	14.841	886.528	903.224
Godthåbsvej 11 A, 2. th.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 A, 3. tv.	3.165	3.226	14.841	886.528	903.224
Godthåbsvej 11 A, 3. th.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 B, 1. tv.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 B, 1. th.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 B, 2. tv.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 B, 2. th.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 B, 3. tv.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 B, 3. th.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 C, 1. tv.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 C, 1. th.	3.100	3.160	14.496	865.911	882.219
Godthåbsvej 11 C, 2. tv.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 C, 2. th.	3.100	3.160	14.496	865.911	882.219
Godthåbsvej 11 C, 3. tv.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 C, 3. th.	3.100	3.160	14.496	865.911	882.219
Godthåbsvej 11 B, 4.	7.427	7.571	39.691	2.370.948	2.415.600
Godthåbsvej 11 C, 4. sal	3.746	3.818	20.018	1.195.782	1.218.303
Godthåbsvej 11 A, st. tv.	2.648	2.699	12.080	721.593	735.183
Godthåbsvej 11 B, kld.	14.725	15.010	76.621	4.576.960	4.663.159
Godthåbsvej 11 B, st. th.	9.623	9.809	49.355	2.948.222	3.003.747
Godthåbsvej 11 C, st. tv.	2.971	3.028	13.806	824.678	840.209
Godthåbsvej 11 C, st. th.	3.100	3.160	14.496	865.911	882.219
Godthåbsvej 13 A, 1. sal	5.296	5.398	28.301	1.690.589	1.722.428
Godthåbsvej 13 A, 2. sal	5.296	5.398	28.301	1.690.589	1.722.428
Godthåbsvej 13 A, 3. sal	5.296	5.398	28.301	1.690.589	1.722.428
Godthåbsvej 13 A, 4. sal	3.940	4.016	21.054	1.257.633	1.281.318
Godthåbsvej 13 B, stuen	8.267	8.427	44.178	2.638.968	2.688.668
Godthåbsvej 13 B, 1. sal	5.683	5.793	30.372	1.814.291	1.848.459
Godthåbsvej 13 B, 2. sal	5.683	5.793	30.372	1.814.291	1.848.459
Godthåbsvej 13 B, 3. sal	5.683	5.793	30.372	1.814.291	1.848.459
Godthåbsvej 13 B, 4. sal	4.650	4.740	24.850	1.484.420	1.512.376
Godthåbsvej 13 C, stuen	5.748	5.859	28.647	1.711.206	1.743.433
Godthåbsvej 13 C, 1. sal	5.748	5.859	28.647	1.711.206	1.743.433
Godthåbsvej 13 C, 2. sal	5.748	5.859	28.647	1.711.206	1.743.433

Andelsindskud pr. m ²					345,14
Andelskrone, forslag til generalforsamlingen					60,86
Andelskrone pr. m ²					21.005,22
Nuværende boligafgift pr. m ²					775,00
Forslag til boligafgift pr. m ²					790,00
Lejemål	Nuværende boligafgift	Forslag boligafgift	Oprindeligt Andelsindskud	Andelsværdi sidste år	Andelsværdi
Godthåbsvej 13 C, 3. sal	5.748	5.859	28.647	1.711.206	1.743.433
Godthåbsvej 13 C, 4. sal	4.715	4.806	25.195	1.505.036	1.533.381
Sindshvilevej 10, st. tv.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, st. th.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 1. tv.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 1. th.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 2. tv.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 2. th.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 3. tv.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 3. th.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 4. tv.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Sindshvilevej 10, 4. th.	5.554	5.662	29.682	1.773.057	1.806.449
Godth. 13 A, st. tv. - Lejer	4.790	4.800	10	-	-
I alt	236.518	241.010	1.182.460	70.633.638	71.963.883

C. Likviditetsoversigt

Foreningen har et likviditetsoverskud på kr. 728.851, som det fremgår af nedenstående likviditetsoversigt.

Likviditetsoversigt - A/B Frederik ultimo 2021		
Disponible beløb:		
Lån og Spar Bank		5.023.482
Boligafgift	7.801	
Forudbetalte udgifter	9.949	17.750
Diverse gældsposter:		
Diverse kreditorer	64.962	
Forudbetalt leje og deposita	14.100	
Mellemregning fraflytter	927.463	
Varmeregnskab	83.169	
Internetregnskab	4.187	
Antenneregnskab	-128	
Henlæggelser	2.786.894	
Skyldig Altanprojekt	346.825	
Skyldig moms	67.159	4.294.631
Likviditetsoverskud		728.851

Det indstilles til generalforsamlingen at godkende det forelagte drifts- og likviditetsbudget samt den foreslåede boligafgift, som er på kr. 790 om året pr. m².

Mikael Christensen spurgte forsamlingen, om der var yderligere spørgsmål til budgettet ud over den skriftlige gennemgang, der er med i dagsordenen. Samtidig oplyste han, at den væsentligste grund til stigningen i boligafgiften var stigning i negative renter, ejendomsskatter og øgede omkostninger til vedligeholdelse, hvor den primære udgift i landtidsplanen er nyt tag på både Sindhvilevej og Godthåbsvej.

Der blev spurgt til det forventede udgiftsniveau til tagene. Mikael svarede, at det var på ca. 8 mill. kr. for begge tage, men at de *forventes* at holde i 7-10 år endnu, hvorved det må *formodes*, at foreningen kan nå at spare op til udskiftningen. Men det er naturligvis ikke til at sige præcist. Skulle der opstå et likviditetsbehov ved udskiftningen, må der tages hånd om det på det tidspunkt. Men det er planen for nuværende, at de henlæggelser, der budgetteres med, kan klare både foreningens normale drift og udskiftning af tagene.

Der var ikke yderligere spørgsmål, hvorefter drifts- og likviditetsbudget med stigningen på 15 kr. pr. m² i boligafgift, så den nu er kr. 790 om året pr. m², blev godkendt.

5. Forslag

A. Husorden for altaner

Bestyrelsen i AB Frederik foreslår vedtagelse af en altan-husorden med punkterne herunder gældende for de planlagte kommende altaner i foreningen, herunder brug af altanerne:

- Ved brug af altanen skal der vises hensyn til de øvrige beboere. Øvrige ordensregler omkring støj m.m. i den generelle husorden gælder også ved brug af altanen.
- Brug af lamper på altanen må ikke være til gene for de øvrige beboere.
- Det er den enkelte beboers ansvar at effekter er sikret, så der ikke flyver ting ud over altanen med risiko for person- og materielskade. Sker det alligevel, holdes den enkelte beboer ansvarlig for evt. skadesudbedring eller erstatning.
- Kun altankasser med stormsikre beslag må ophænges.
- Der skal indhentes godkendelse hos bestyrelsen, inden der monteres afskærmning, belysning, varmelamper eller lignende på altanen.
- Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild på altanerne.
- Der må alene grilles med gas på altanen. Grillen skal holdes under opsyn, mens den er tændt, og den skal placeres i passende afstand til brændbare materialer og muren.
- Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne. Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanen.
- Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne. Andelshavere med altan har pligt til at rydde altanen for sne, istapper samt andet, der kan indebære risiko for vandskade hos underliggende beboere.
- For at undgå gener med fugle og skadedyr er det ikke tilladt at hænge fuglefoder op, efterlade madvarer eller dyrefoder på altanerne.

- Det er ikke tilladt at ændre altanens udseende, dvs. dens farve, struktur og konstruktion i øvrigt. Dette gælder for både altandør, ophæng, rækværk, bundramme, gelænder, gulv m.m.
- Der må ikke plantes planter, der kan ødelægge murværket med deres hæfterødder o. lign. op ad bygningens ydre mure.
- Andelshavere med altan er selv ansvarlig for løbende vedligeholdelse og oliering af altanens trægulv og håndliste i træ.

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

Bestyrelsen gennemgik kort forslaget og fortalte, at de havde gennemgået flere andelsforeningers altan-ordensregler og havde udvalgt de punkter, de syntes ville være relevante for AB Frederik – især med henblik på at undgå ildebrand, hvorfor kun gas-grill må benyttes. Samtidig var bestyrelsen enige om, at husordenen ikke skulle være for striks.

Derefter blev forslaget debatteret, og der var disse kommentarer:

- **God idé, hvis der er enighed om afskærmningen, så facaderne/altanerne ikke bliver en farvelade at se på. Bestyrelsen vil vende dette og nævnte, at der er et eksempel på en diskret afskærmning på GHV 13 C-terrassen øverst, hvor der er monteret en plexiglasplade, der både afskærmer og ikke kan ses af andre.**
- **Spørgsmål til varmelamper. Nej, de må ikke monteres på vægge. Det må klatreplanter heller ikke, da de skader murværket. Dette gælder især på Godthåbsvej 13, hvor der er en pudset facade**

Derefter blev husorden for altaner vedtaget af generalforsamlingen.

B. Husorden for den fælles gård

I 1995 vedtog Gårdlavet nedenstående husorden. Imidlertid fremgår den ikke på AB Frederiks hjemmeside. Bestyrelsen foreslår, at den bliver en del af AB Frederiks husorden, så man ikke skal lede forskellige steder for at danne sig et overblik over de husordner/regler, der er knyttet til at bo i AB Frederik. Bestyrelsen er klar over, at husordenen er fra 1995, og at der er sket enkelte ændringer siden da (som f.eks. ”paraply-tørrestativer forefindes i barnevognsskure”), men hovedparten af ordensreglerne fra 1995 er stadig relevante for gården og gårdens brugere. Derfor forslaget.

- Gårdanlægget må benyttes af beboerne tilknyttet Gårdlavet samt disses private gæster og af ansatte/lejere i erhvervslejemål. Brugere bedes medvirke til, at ordensreglerne overholdes, og at anlægget skånes og beskyttes til glæde for alle.
- Hunde og andre husdyr skal føres i stram snor i anlægget. Hunde skal være luftede, inden de kommer ind i gården. Hundens ejer skal straks fjerne eventuelle efterladenskaber, hvis der alligevel skulle ske "uheld". Fodring af dyr er ikke tilladt i gårdanlægget.
- I tiden fra kl. 22:00 til 08:00 må der ikke udvises støjende adfærd samt spilles høj musik i gården.
- Affald må kun henlægges i affaldscontainere. Disse må ikke overfyldes. Storskrald skal anbringes på den af Gårdlavet anviste plads.
- Cykler skal anbringes i cykelstativerne. Cykelparkering op ad beplantede hegn er forbudt. "Voksencykling" og kørsel på knallert er ikke tilladt. Sidstnævnte må ej heller startes i gården.
- Parkering af biler og motorcykler i gården er forbudt.
- Barnevogne (der ikke er i brug) skal anbringes i de to barnevognsskure. Det er ikke tilladt at opbevare andre ejendele i disse skure; der henvises til kælderrum.
- Eventuelt legetøj, der af børnene er medbragt på opholdsarealerne, må af de pågældende eller deres familie fjernes ved legetidens ophør. Dette gælder også cykler, løbehjul, skateboard m.m.
- Nøgler til døre og porte må ikke overdrages uvedkommende. Døre og porte med adgang til gaden skal holdes aflåste ligesom disse ikke må blokeres så lukning hindres.
- Paraply-tørrestativer forefindes i barnevognsskure. De kan benyttes af beboere tilknyttet Gårdlavet. Brugeren er ansvarlig for at tørrestativerne blive lagt på plads efter brug.
- Ved privat snedkeri i gården skal man være opmærksom på, at der er erstatningsansvar overfor evt. ødelagte havemøbler, sandkasse etc. Oprydning efter ens arbejde er en selvfølge.
- Alle brugere af gården er ansvarlige for, at gården holdes pæn og ren.

- Klatring i rosen-espalier er forbudt. Forældre bedes informere børn om dette.
- Overtrædelse af ordensreglementet for det fælles gårdanlæg har samme retsvirkning som overtrædelse af reglementet for enkelte ejendomme. Eventuelt hærværk på materiel, træer, planter, borde, bænke og legeredskaber medfører erstatningspligt.

Således vedtaget på Gårdlavets ordinære generalforsamling, den 26. januar 1995

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

Bestyrelsen informerede om, at de godt er klar over, at husordenen for gården er af ældre dato, og den trænger til opdatering. Men det er den husorden, der er vedtaget i Gårdlavet, og indtil der bliver vedtaget en anden, er denne gældende. Så det handler om rent formelt at få husordenen for gården lagt ind på bl.a. foreningens hjemmeside sammen med den almindelige husorden, så alle andelshavere kan finde oplysningerne der, når de har brug for det. Mikael supplerede med, at ved formelt at få aktiveret husordenen på generalforsamlingen kan nyindflyttede i foreningen også få udleveret *begge* husordener, hvilket er hensigtsmæssigt, så alle har de relevante informationer ved indflytning. Samtidig oplyste Mikael, at ud over denne husorden for gården er husordenen tilhørende de enkelte foreninger i gårdlavet også gældende på fællesområderne.

Efterfølgende blev der talt om dette:

- Punkterne er for udspecificerede. F.eks. punkt 8 og punkt 13. Som forældre har man ikke altid mulighed for at rydde op efter sit barn.

- Bestyrelseskommentar: Forældre, der ikke har tid/mulighed for at rydde op, behøver ikke være bekymret over, at det nu står så konkret i husordenen for gården. Der har altid været og er en bred forståelse i gården/blandt medlemmerne i gårdlavet for, at alle skal kunne være der.

- Spørgsmål til, hvem der sidder i gårdlavet for AB Frederik: Bestyrelsesmedlemmerne Ole Bertelsen og Rikke Nymark Jensen.

- Opfordring fra generalforsamlingen til, at AB Frederiks bestyrelse reviderer/opdaterer husordenen for gården og sender et ændringsforslag til gårdlavet til behandling på generalforsamlingen næste år. Andelshaver Troels, Sindshvilevej 10, 1. th. tilbød at komme med et forslag til revideret tekst til bestyrelsen. Bestyrelsen takker ja til det.

Herefter blev husordenen godkendt af generalforsamlingen.

C. Dispensation af at holde hund

Vi beder om generalforsamlingens godkendelse om dispensation af at holde hund jf. "Husorden AB Frederik punkt: H: Husdyr: Det er tilladt at holde mindre husdyr - dog IKKE hunde uanset størrelse."

Begrundelse:

Vores datter Sigga blev alvorlig syg som 5 årig og fik deraf en svær migræne og angst. Smerten ved migræneanfaldene forværrer angsten, angsten vises også når Sigga skal sove eller være alene hjemme. Det er med lægelig anbefaling vores forventning at en hund kan være angstdæmpende dermed også smertelindrende heraf forslaget om dispensation.

Sideordnet denne ansøgning om dispensation søger vores familie pt om en servicehund og i så fald det kommer igennem, skal punktet anses som en orientering.

Uddrag fra den lægelige anbefaling fra Herlev Hospital. Bestyrelsen i AB Frederik har fået tilsendt hele brevet som dokumentation.



Herlev Hospital

Børn og Unge, klinik 3
Borgmester Ib Juuls
Vej 25C
2730 Herlev

Dato: 13. april 2022

Sigga har svært ved at være alene. Har svært ved at sove alene. Det forventes, at en ledsagerhund vil kunne give Sigga tryghed og overskud til at være alene, uden at skulle observeres af forældrene hele tiden.

På den baggrund kan en hund i hjemmet som en ledsagerstøtte og terapistøtte forventes at være et godt tiltag i Siggas angstbehandling og begrænse exaceration af migræneanfald

Med venlig hilsen

Gitte Rønde, afd læge,
børneneurolog,
Afd for børn og unge,
Herlev Hospital

Forslagsstillere: Sindshvilevej 10, 4tv

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at tage stilling til ansøgningen.

Jacob, Sindshvilevej 10, øverst begrundede kort forslaget og sagde, at de stadig afventer svar på, om de kan få bevilget en servicehund. Hvis de får det, trækker de ansøgningen om dispensation tilbage, da en servicehund ikke kræver dispensation. Den har lov til at flytte ind på linje med en førerhund uanset hvilke regler, der er i en forening eller i en ejendom. Men de vil gerne have generalforsamlingen til at behandle deres ansøgning om dispensation, da de så ikke behøver at vente til næste generalforsamling, hvis de ikke får en servicehund til deres datter.

Derefter spørgsmål til og svar fra Jacob:

Hvis de selv skal anskaffe en hund, vil de vælge en, der ligger tættest muligt på de kvaliteter og kvalifikationer, der gælder for en servicehund. Altså en stille og rolig hund. Og en mindre en af slagsen. Racen er ikke besluttet pt.

Hvad hvis hunden gør konstant, når de ikke er hjemme? Servicehunde er trænet til at give tryghed og ro. Hvis de gør, er nervøse og urolige, vil det være i modstrid med deres funktion og træning, så det regner de ikke med bliver tilfældet - heller ikke hvis de selv skal anskaffe en hund.

Hvem tilhører hunden? Den er datterens. Så den følger med hende, når hun flytter hjemmefra. Det er ikke en familiehund, der forsøges anskaffet via en dispensationsansøgning.

Hvad hvis hun bliver rask og ikke har brug for en (service)hund? Sygdommen betragtes af lægerne som en permanent tilstand.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev der på bestyrelsens initiativ iværksat skriftlig afstemning om dispensationsansøgningen, så alle var helt frit stillet til at kunne mene det, de ønskede, uden at skulle dele det med andre.

Ansøgningen fra Sindshvilevej 10, 4. tv. om dispensation for forbuddet om at holde hund i AB Frederik blev enstemmigt godkendt/vedtaget.

Jacob takkede generalforsamlingen for opbakningen og forsikrede, at hunden selvfølgelig ikke ville blive luftet i gården – hvilket heller ikke er tilladt jvf husordenen for gården, som han selv sagde.

D. Forslag om Gården

Jeg vil gerne foreslå at foreningen køber to parasoller ind til fælles brug - om sommeren kan det være svært at finde skygge på plænen og det kan være tiltrængt.

Jeg vil også gerne foreslå at der lægges trædesten ned i græsset vest om hækken der afgrænser plænen. Her er konstant slid og mudder, og det nytter ikke at prøve at så græs og holde det gangfrit, det er spild af arbejdskraft at forsøge at stoppe færdslen rundt hækken på den strækning.

Forslagsstiller : Runa Lilleng Gammelgaard, Godthåbsvej 11C, 3.tv

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte og beslutte, hvad den ønsker skal ske med forslagene.

Runa begrundede sit forslag. Derefter diskussion, hvor bl.a. dette blev taget op:

Skal der være en fast placering af parasollen, da en parasolfod jo er ret tung? Børn kan falde over en tung parasolfod og komme til skade. Hvilken kvalitet skal parasollen have? Hvad skal den koste? Skal der købes 1 eller 2 parasoller? Hvor skal de opbevares? Er det spild af penge, fordi ikke alle givet vis føler ansvar for at passe på den, så den måske vil være slået op i blæsevejr og regn? Gårdlavet har ikke økonomi til at anskaffe en parasol, så det vil være AB Frederik, der skal betale for den. Men hvis den står på plænen, vil den ikke være reserveret til brug af andelshavere i AB Frederik. Alle uanset forening vil kunne bruge den. AB Frederik vil kun kunne kræve, at den flyttes tilbage til plænen, hvis en forening har flyttet den hen til deres nærområde.

Afslutning: Generalforsamlingen besluttede at iværksætte et parasol-forsøg og se, hvordan det går. Til en begyndelse indkøbes én parasol. Generalforsamlingen bad Runa om at undersøge udvalg, pris m.m. og sende bestyrelsen et forslag.

Angående forslaget om trædesten vest om hækken: Bestyrelsen informerede om, at det allerede er besluttet og vedtaget i Gårdlavet. En beboer fra Sindshvilevej 8 skulle stå for det, men det er ikke sket endnu. Derfor har bestyrelsen i AB Frederik tidligere besluttet og fået accept fra gårdlavet af, at opgaven varetages under en arbejdsweekend i AB Frederik.

E. Forslag om facade udestuer

Som tidligere drøftet med Bestyrelsen, har jeg et ønske om at udskifte mine udvendige vinduer på terrassen, til termovinduer. Såfremt det er muligt at drøfte dette emne på generalforsamlingen, vil jeg meget gerne uddybe det yderligere.

Forslagsstiller : Marcus Göstasson, Godthåbsvej 11B, 1.tv

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at debattere ovennævnte.

Dirigent Mikael tog ordet indledningsvis for at orientere om dette:

Det ville ikke være muligt at stemme om/vedtage noget under forslagspunktet, da det ikke indeholder dokumentation nok/svar på vigtige tekniske spørgsmål. På nuværende tidspunkt vides det nemlig ikke, om konstruktionen overhovedet vil kunne bære termoglas. Og ibrugtagningstilladelsen til udestuerne er fra kommunens side givet som et passivt solvarme-projekt med enkeltglas. Så hvis der skal ændres på konstruktionen og definitionen af udestuerne, skal der først søges om tilladelse i Frederiksberg Kommune, herunder skal der foretage beregninger og undersøgelser af tekniske eksperter.

Herefter forklarede forslagsstiller Marcus, at han ansøgte, fordi wiretrækket til vinduerne ikke virkede. Så det var mere det, der var problemet, end typen af glas.

Bestyrelsen svarede, at den er enig i, at wiretrækket i nogle udestuer er et problem, da det ikke fungerer optimalt eller fungerer. Bestyrelsen har da også arbejdet intenst og længe på at få håndværkere til at finde en løsning, og den har været i kontakt med flere firmaer, men flere af dem er også sprunget fra undervejs. Firmaet Dansk Glas er imidlertid på sagen, og det mener at have fundet en løsning. Firmaet har senest meddelt, at det har brug for at afprøve løsningen på reparation af et wiretræk i en 1. sals-lejlighed - stående på et stillads udenfor. Og hvis det lykkes for Dansk Glas at reparere det, vil de være klar til at udskifte wiretrækket i alle udestuer, hvor de så arbejder fra en lift for at kunne nå også op til over 1. sals højde. Forslagsstiller Marcus bor på 1. sal, så det blev aftalt, at hans kontaktoplysninger gives til Dansk Glas, så de kan afprøve reparationen i hans udestue. Hvis reparationen/wiretrækudskiftningen ikke lykkes denne gang, vil bestyrelsen diskutere alternative muligheder.

Marcus oplyste, at hans far, der er entreprenør, mener, at han har en alternativ løsning på vindues/wiretræk-problematikken, og at han gerne går ind i det. Bestyrelsen takkede for informationen. Hvis problemet ikke løses af Dansk Glas, er bestyrelsen interesseret i at høre om dette.

Det blev afslutningsvis nævnt, at det er foreningen, der har ansvaret for ejendommenes klimaskærm (ydervægge, tag, hoveddør – og vinduer bl.a.), så andelshavere må *ikke* på eget initiativ iværksætte udskiftning af vinduer.

6. Valg af administrator og revisor

A. Valg af administrator

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

Bestyrelsens forslag til administrator blev vedtaget med applaus.

B. Valg af revisor

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

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

Bestyrelsens forslag til revisor blev vedtaget med applaus.

7. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af:

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

A. Valg af formand

Vivi Vestergård valgt til 2023

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer:

Ole Krogh Bertelsen	-	Villig til genvalg
Nanna Engberg	-	Villig til genvalg

Der var ikke nogen andre forslag, hvorefter de blev genvalgt valgt med applaus

C. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 2 suppleanter for 1 år.

Der ikke var nogen kandidater, hvorefter punktet udgik

D. Herefter ser bestyrelsen således ud

Navn	Valgt til
Vivi Vestergaard – Formand	2023
Nanna Engberg - Næstformand	2024
Ole Krogh Bertelsen	2024
Rikke Nymark	2023
Ozan Yalcinkaya	2023

8. Eventuelt.

Ventilation.

Andelshaver på Godthåbsvej 11 B nævnte, at der ikke var sug hverken i hans køkken eller bad. Han har rensset ventilerne, men det havde ikke hjulpet. Når han står på bagtrappen, kan han høre, at ventilationsmaskinen på loftet er i gang.

Ventilationsmaskinerne er blevet serviceret for nyligt, kunne bestyrelsen fortælle. Der er blevet foretaget småreparationer, og der var sket målinger, så de burde virke. Problemet kan være, hvis en/nogle beboere i en opgang helt tager ventilen ud – så forringer det udsugningen hos andre i samme opgang.

En andelshaver havde en oplevelse af, at nogle gange virkede udsugningen og andre gange ikke.

Der blev også spurgt til tidsintervallerne for, hvornår ventilationssystemerne er i gang. Foreningens tidligere vicevært oplyste, at de skal være i gang hele dagen, men der er ekstra styrke på morgen og aften, når folk går henholdsvis i bad og laver mad.

Konklusion: Bestyrelsen tager sagen op på et møde. Måske skal der iværksættes den helt store og dyre justering af systemet, herunder rensning af ventilationskanaler, tjek i alle lejligheder af sugdevnen, ventiler m.m.

Fugt ved et vindue.

Andelshaver øverst på Godthåbsvej 13 C nævnte fugt omkring et vindue. Noget, der var blevet noteret ved indflytningen. Bestyrelsesmedlem Ole var med til at syne og huskede, at det var aftalt, at hvis det tørrede ind, skulle der ikke ske noget videre, da der så var tale om en forbigående hændelse. Og det var tørret ind, men nu vurderede andelshaveren, at fugten var vendt tilbage. Han blev opfordret til at tage et foto og sende info om sagen til bestyrelsen.

Hvepse.

Andelshaver Godthåbsvej 11 C fortalte, at hun var plaget af hvepse i sin udestue og spurgte, om andre også var det. Det var ikke tilfældet. Og der var heller ikke tale om, at et hvepsebo var flyttet ind tæt på udestuen, hvorfor det ikke var en opgave for viceværten. Hun blev anbefalet at spraye hvepsene med en vandforstøver, da det ville få dem til at flyve væk.

Gårdlavs-interesse.

Andelshaver Troels, Sindshvilevej 10, 1. th. oplyste, at hans kæreste interesserer sig for gårdmiljøet, så hun vil gerne engagere sig i bestyrelsesarbejdet i Gårdlavet. Bestyrelsen takkede ja til tilbuddet om ekstra assistance i gårdlavet i AB Frederik-regi. Ikke-bestyrelsesmedlemmer kan deltage i møderne, når en forening har ledig plads i gårdlavet, hvilket AB Frederik har. Den råder over tre pladser i gårdlavsbestyrelsen, og to er besat af bestyrelsesmedlemmerne Ole Bertelsen og Rikke Nymark. Et ikke-bestyrelsesmedlem kan deltage i et gårdlavs-møde forudsat, at et eller begge bestyrelsesmedlemmer fra AB Frederik også medvirker i mødet.

Slagregn.

Andelshaver Godthåbsvej 11 C nævnte, at det under vise forhold regnede ind i hendes udestue. Til dette svarede bestyrelsesmedlem Ole, at han under samtalerne med nye andelshavere gjorde opmærksom på, at udestuerne skal anses som altaner. De er ikke 100 pct. tætte, da udestuerne er designet som et passivt solvarmeanlæg og ikke som en normal væg omkring en udestue. Og når blæsten er ekstra barsk i en bestemt retning, og det samtidig regner hårdt, kan det ske, at slagregn trænger ind i udestuen. Men det sker ikke under ethvert regnvejr, og det sker heldigvis sjældent. Generelt anbefales det, at udestuerne ikke indrettes som en almindelig stue med møbler og sarte gulve, men derimod anses som altaner, der skal kunne tåle vand nu og da.

Da forsamlingen ikke havde yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for et godt møde og erklærede generalforsamlingen for afsluttet klokken 20:57.

Frederiksberg, den 17. Maj 2022



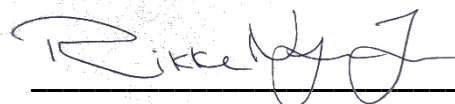
Mikael Christensen
Administration



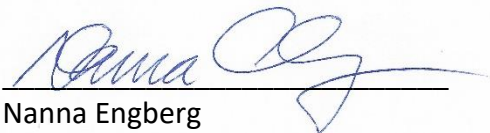
Vivi Vestergaard
Formand



Ole Krogh Bertelsen



Rikke Nymark



Nanna Engberg



Ozan Yalcinkaya

Bilags oversigt

- Årsrapport med revisionsprotokollat
- 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 2021
(37. regnskabsår)**

Administrator:

Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Saksholmvej 33
4733 Tappernøje

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

Indholdsfortegnelse

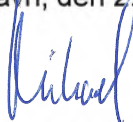
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2021 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022



Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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.

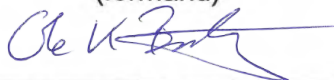
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022



Vivi Vestergaard
(formand)



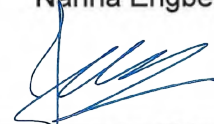
Ole Krogh Bertelsen



Rikke Nymark Jensen



Nanna Engberg



Ozan Yalcinkaya

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors påtegning

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

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

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

Tappernøje, den 2. marts 2022

Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top

registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2021 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	2021 Budget (ej revideret)		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.781.000	Boligafgift	2.754.402	2.709.108
	60.000	Erhvervsleje	60.525	58.350
	6.000	Diverse indtægter	9.115	7.678
	<u>2.847.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.824.042</u>	<u>2.775.136</u>
		UDGIFTER:		
	1.053.000	Prioritetsrenter	1.052.953	1.096.846
	-608.000	Heraf offentlig støtte	-607.784	-649.519
	14.000	Renteudgifter, bank	22.593	14.618
	377.000	Grundskyld og dagrenovation	375.377	352.069
	160.000	El- og vandforbrug	146.384	138.040
	111.000	Forsikringer	110.710	108.636
	45.000	Vicevært	59.571	35.735
	71.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	50.640	46.611
	82.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	81.342	81.342
1	60.000	Reparation og vedligeholdelse	73.302	93.166
	654.000	Henlæggelse til senere vedligehold	654.000	622.000
	12.000	Arbejdsweekends, netto	13.580	12.690
	91.000	Administrationshonorar	91.000	90.000
	10.000	Administrationsudstyr	8.562	5.866
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.112	16.871
2	11.000	Andre honorarer	5.000	14.038
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.986	6.518
	4.000	Telefon, internet	5.000	4.000
	9.000	Møde- og foreningsomkostninger	662	1.737
	10.000	ABF kontingent	10.108	9.030
	8.000	Blomster og gaver	6.018	7.152
	11.000	Gårdfest	0	0
	5.000	Selskabsskat	10.247	5.964
	<u>2.212.000</u>	Udgifter i alt	<u>2.191.363</u>	<u>2.113.410</u>
	<u>635.000</u>	Driftsresultat	<u>632.679</u>	<u>661.726</u>
		Resultatdisponering		
	1.408.500	Afdrag på prioritetsgæld	1.408.497	1.407.481
	-773.500	Heraf offentlig støtte	-773.538	-772.980
	0	Overført resultat	-2.280	27.225
	<u>635.000</u>	Disponeret i alt	<u>632.679</u>	<u>661.726</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	Aktiver	2021 kr.	2020 kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	90.100.000	84.800.000
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>0</u>	<u>5.300.000</u>
	Ejendommens værdi	<u>90.100.000</u>	<u>90.100.000</u>
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2020 kr. 83.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>90.100.000</u>	<u>90.100.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	9.949	10.983
	Tilgodehavende boligafgift	<u>7.801</u>	<u>10.664</u>
	Tilgodehavender	<u>17.750</u>	<u>21.647</u>
	Lån & Spar, altaner	346.825	388.599
	Lån & Spar, administrationskonto	104.045	82.228
	Lån & Spar, Business	<u>4.572.612</u>	<u>3.361.345</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.023.482</u>	<u>3.832.172</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.041.232</u>	<u>3.853.819</u>
	Aktiver i alt	<u><u>95.141.232</u></u>	<u><u>93.953.819</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2021 kr.	2020 kr.
3	Egenkapital før hensættelser	71.961.516	70.631.894
	Hensat til kursregulering	700.000	0
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	2.650.000	2.650.000
4	Hensættelser i øvrigt	2.786.894	2.400.153
	Hensættelser i alt	6.136.894	5.050.153
	Egenkapital incl . hensættelser	78.098.410	75.682.047
5	Prioritetsgæld	15.535.085	17.566.983
	Mellemregning, altanprojekt	346.825	388.599
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	133	
	Indgået a' contobidrag	57.396	
	-Afholdte udgifter	-57.391	
	Igangværende handler	927.463	15.366
	Deposita	14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 2021/2022:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	-167.871	
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	4.955	
	Indgået a'conto bidrag	16.200	
	-udgifter NIAnet m.m.	-16.968	
	Skyldig moms	67.159	121.978
	Skyldige omkostninger	64.962	62.612
	Gældsforpligtelser i alt	17.042.822	18.271.772
	Passiver i alt	95.141.232	93.953.819
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		

Noter

	2021 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Låsesmed	11.677
Småanskaffelser	6.561
Tømrer	2.000
VVS	35.870
Arbejdsweekend	3.170
Elektriker	8.566
Garmester	2.500
Forsikringssager	2.958
	73.302
	73.302
 Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmelaug	5.000
	5.000
	5.000
 Note 3 - Egenkapital:	
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	-7.694.629
Årets kursregulering	1.397.246
	-6.297.383
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	10.778.627
Årets afdrag, netto	634.959
- indeksregulering	-303
	11.413.283
	11.413.283

Noter

	2021 kr.				
Note 3 - Egenkapital (fortsat):					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar	-643.062				
Årets resultat	-2.280				
-Hensat til kursregulering	-700.000				
	-1.345.342				
Egenkapital før hensættelser	71.961.516				
Note 4 - Hensættelser					
Saldo 1. januar	2.400.153				
Hensat i regnskabsåret	654.000				
	3.054.153				
- forbrugt i regnskabsåret:	0				
Nye dørtelefoner	133.724				
Skiftet varmtvandsbeholder	87.207				
Gennemgang tag	15.666				
Brandfugning kælder	8.458				
Udbedring vand	14.479				
Vinduesrammer	7.725				
	267.259				
Hensættelser i alt	2.786.894				
Note 5 - Prioritetsgæld:					
Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-21	Kursværdi pr. 31/12 -21
NYK, 2042 - 2,5%	318.117	390.025	188	5.685.994	9.703.528
Offentlig støtte	-317-117	-390.025	-188	-5.685.994	-9.703.528
NYK, 2042 - 2,5%	448.469	550.647	265	8.027.618	13.690.672
Offentlig støtte	-55.150	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	226.057	365.418	176	5.245.618	8.013.024
Offentlig støtte	-226.057	-365.418	-176	-5.245.618	-8.013.024
NYK, 2043 - 2,5%	51.850	84.312	41	1.210.083	1.844.413
NYK, 2043 - 2,5%	8.461	18.095	9	278.074	424.565
Offentlig støtte	-8.461	-18.095	-9	-278.074	-424.565
	445.169	634.959	306	9.237.701	15.535.085

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

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

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Note 7 - Forsikringsforhold:

Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Top Danmark. Pr. 1. januar 2022 har foreningen indgået en aftale om forsikring med 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>71.961.516</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
Areal		<u><u>3.426</u></u>
Andelskronens værdi	<u>71.961.516</u> <u>1.182.409</u>	<u><u>60,86</u></u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2020 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 59,74.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2021, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 60,86.

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 besluttet på en generalforsamling.

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

Andelskronens værdi pr. 31. december 2021, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 60,86.

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 2021

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Saksholmvej 33
4733 Tappernøje

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2021

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 632.679, 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2021

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2021

- 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 2021

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

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

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

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2020

Forretningsgange og intern kontrol

Som følge af at vor revision er baseret på stikprøvevis bilagskontrol (substansrevision), har vi kun i begrænset omfang gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder.

Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

Kommentarer til årsregnskabet

BALANCEN

Ejendommens værdikonto, kr. 90.100.000:

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

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Skyldige omkostninger kr. 64.962:

	kr.
El- og vandudgift, december	21.000
Revision	17.000
Skyldig A-skat	6.738
Trappevask	4.500
Tømrer	8.747
Udlæg bestyrelse & administration	6.977
	64.962

Øvrige arbejdsopgaver

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

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2021

Vi har assisteret med opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

---ooOoo---

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

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,

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

Tappernøje, den 2. marts 2022
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

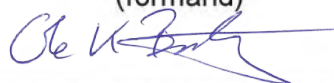


Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 2. marts 2022



Vivi Vestergaard
(formand)



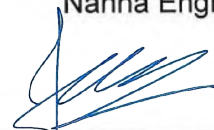
Ole Krogh Bertelsen



Rikke Nymark Jensen

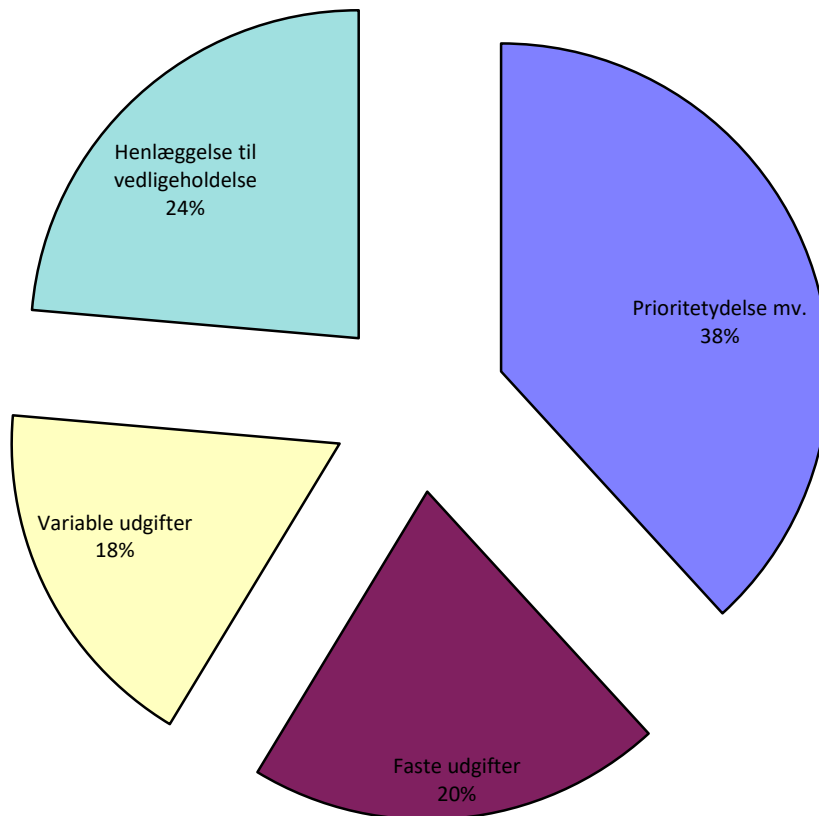


Nanna Engberg



Ozan Yalcinkaya

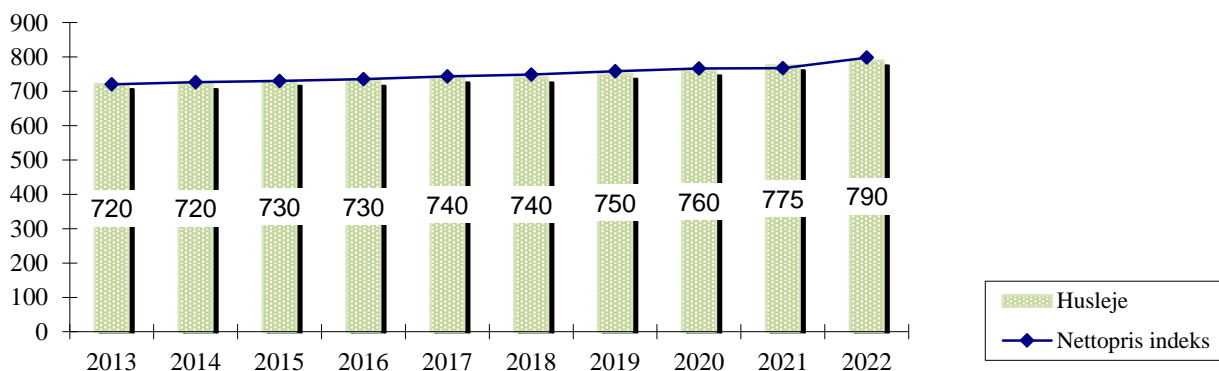
Her kan du se hvordan din husleje anvendes.



Nuværende boligafgift pr. m ² pr. år	775 kr.
Boligafgift i følge nedstående budgetforslag	<u>790</u> kr.
Stigning i boligafgift pr. m ² pr. år	15
Stigning i boligafgift i procent	1,8 %

	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	Forskel Budget 2022-2021
Indtægter :				
Andelshavere	2.754.402	2.781.000	2.833.000	52.000
Ikke medlemmer	60.525	60.000	62.000	2.000
Andre indtægter	9.115	6.000	6.000	0
Renteindtægter	0	0		0
Indtægter i alt	2.824.042	2.847.000	2.901.000	54.000
Udgifter				
Prioritetsydelse	2.461.450	1.080.000	1.098.000	18.000
- Offentlig støtte	-1.381.322	0	0	0
Renteudgifter	22.593	14.000	21.000	7.000
Ejendomsskat & renovation	375.377	377.000	387.000	10.000
El & Vand	146.384	160.000	154.000	-6.000
Forsikring	110.710	111.000	92.000	-19.000
Varmeudgifter	5.000	5.000	5.000	0
Renholdelse, lønninger	110.211	116.000	131.000	15.000
Administration	109.548	110.000	113.000	3.000
Revisor	17.112	17.000	17.000	0
Selskabsskat	10.247	5.000	5.000	0
Foreningsudgifter	16.788	38.000	38.000	0
Gårdlav	81.342	82.000	82.000	0
Advokat/ anden rådgivning	0	6.000	6.000	0
Arbejdsweekend, 10 kr. m ²	13.580	12.000	13.000	1.000
Vedligeholdelse	73.302	60.000	60.000	0
Planlagt vedligeholdelse	267.259	445.000	445.000	0
Dækket af henlæggelser	-267.259	-445.000	-445.000	0
Henlæggelse	654.000	654.000	679.000	25.000
Udgifter i alt	2.826.322	2.847.000	2.901.000	54.000
Årets resultat - Underskud	-2.280	0	0	0
Pr. m² :	m² i alt	Kr. pr. m²		
Erhverv	48	1.250	1.292	42
Andelshavere	3.588	775	790	15

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



Indtægter andelshavere

På denne konto ses den beregnede boligafgift for andelshavere.

Den er beregnet ved at tage alle kendte udgifter fratrukket alle kendte indtægter og derefter fordelt pr. m².

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

Lejeindtægt erhverslejere

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

På nuværende tidspunkt udlejer foreningen 48 m² til erhvervslejemål.

Lejeindtægt lejere Kr. i alt 62.000

Renteindtægter

Foreningen har alle sine midler stående i Lån og Spar Bank. Der gives en forrentning på PT - 0,7 % p.a.

Prioritetsydelse

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

Årlig ydelse Indeksloan, Hovedstol 15.553.300 kr. & 2.381.700 kr. **Kr. i alt 1.098.000**

Ejendomsskat

På ejendomsskattebilletten betales følgende

Ejendomsskat, beregnet på grundlag af grundværdi	Grundvær	11.264.500	Kr.	279.000
--	----------	------------	-----	---------

Nedsættelse på grund af skattestop	Grundvær	13.100	Kr.	-
------------------------------------	----------	--------	-----	---

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. 108.000

Kr. i alt 387.000

El & Vand

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

2021

Forventet forbrug af vand : Antal m ³	2.700	2.691		
Forventet pris pr. enhed incl. Måler	44,00		Kr.	119.000

Forventet forbrug af el : Antal KWH:	15.000	15.000		
Forventet pris pr. enhed	2,30	incl målerafgift	Kr.	35.000

Det forventede forbrug er beregnet på grundlag af de sidst kendte aflæsninger **Kr. i alt 154.000**

Foreningsudgifter

Her udgiftsføres følgende :

Kontingent til ABF som foreningen er medlem af, incl. Bestyrelsesansvarsforsikring	Kr.	10.000
Udgifter til repræsentation og gaver	Kr.	8.000
Diæter til bestyrelsen	Kr.	1.000
Bestyrelsesmøder, generalforsamlinger	Kr.	8.000
Gårdfest i forbindelse med arbejdsweekend	Kr.	11.000
	Kr. i alt	38.000

Gårdlav

Foreningen deltager i et Gårdlaug sammen med ejendommene Godthåbsvej 5 & 7 samt Sindshvilevej 6 & 8

Dette samarbejde sørger for renholdelse & vedligeholdelse af de fælles områder der er i gården.

Denne udgift forventes at udgøre

Kr. i alt 82.000

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

Arbejdsweekend

I forbindelse med boligafgiften opkræves der 10 kr. pr. m² pr. år.

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

De beløb som ikke udbetales på grund af manglende tilslutning bruges til at afholde gård festen

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

Kr. i alt 13.000

Vedligeholdelse

Her afsættes et beløb til den daglige vedligeholdelse af foreningens ejendom

Kr. i alt 60.000

Planlagt vedligeholdelse

Foreningen har i 2019 fået udarbejdet en ny tilstandsvurdering af Plan 1. Den kan hentes på foreningens hjemmeside www.abfrederik.dk. Tilstandsvurderingen er en del af budgettet, der er vedhæftet denne dagsorden.

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

Hovedpunktet i tilstandsvurderingen er tagene, der er fra byfornyelsen i 1992. Tilstandsvurderingen siger, at taget på Godthåbsvej 11 og 13, hvor der ligger eternitskifer, skal udskiftes i ca. 2022 og taget på Sindshvilevej 10, hvor der ligger naturskifer, ca. i 2029. Til grund for vurderingen ligger skifertags gennemsnitlige levealder. Bestyrelsen vil iværksætte skiferpladereparation og -vedligeholdelse, der hvor der er behov, for på den måde at få mere tid til at spare op til udgiften via foreningens henlæggelser. Skulle der mod forventning blive behov for hurtigere tag-udskiftning, vil bestyrelsen og administrator undersøge relevante finansieringsmuligheder. Også tagenes udvikling følges tæt sammen med Plan1.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

A/B Frederik

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	18-02-2022
<p>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.</p> <p>Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i></p> <p>Søg professionel rådgivning Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.</p> <p>Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.</p> <p>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p>	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. Seneste regnskabsperiode	18-02-2022		
	31-12-2021		
	01-01-2021	-	31-12-2021

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

	Antal	BBR Areal, m ²	Det samlede areal af alle <i>andelshavernes boliger</i> benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i <i>gennemsnit</i> betaler i boligafgift pr. m ² andel, osv. Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.	
B1	Andelsboliger	43		2.948
B2	Erhvervsandele	6		640
B3	Boliglejemål			
B4	Erhvervslejemål	1		48
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)			
B6	I alt	50	3.636	

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1883

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

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

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

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	90.100.000	24.780
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.136.894	1.688

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	775
H2	Erhvervslejeindtægter	17
H3	Boliglejeindtægter	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*775 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(17+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*17 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.		

	2019	2020	2021
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	201	193	-1
Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m ² opsparer i 2021 100*-1 kr. af andelens boligafgift.			

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	21.005
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.575
K3	Teknisk andelsværdi	23.580

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

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

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

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

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

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

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

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

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

		2019	2020	2021
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	19	26	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	26	0	74
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	45	26	94

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

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

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

Sammenlign evt. med andre foreninger.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	D
Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.		

4.FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn- delse af afdrag	Rentetil- pasning periode	Næste rentetil- pasning	Restlø- betid, år
	Realkreditlån, indeksslån, IS 35	13.875.662	Ja				21,00
	Realkreditlån, indeksslån, IS 35	1.869.335	Ja				22,00
	Kassekredit	0	Nej				0,00
	I alt	15.744.997					
Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises <i>lånetype</i> (er der variabel eller fast rente osv.), <i>restgælden</i> (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), <i>om der afdrages på gælden</i> , <i>restløbetid</i> i år.							

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		83
Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.		
Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.		

4.1 Afdrag

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

		2019	2020	2021
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	176	174	174
<p>Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.</p> <p>En andel på 100 m² brugte i 2021 100*174 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>				

Figur 1. Ydelsesprofil																							
<p>S</p> <p>Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).</p> <p>Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at</p> <ul style="list-style-type: none"> - betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller - at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned). <p>Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den <i>gennemsnitlige betydning</i> for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den <i>gennemsnitlige</i> årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.</p>	<table border="1"> <caption>Data for Figur 1. Ydelsesprofil</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kr./kvm andel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2022</td><td>300</td></tr> <tr><td>2023</td><td>310</td></tr> <tr><td>2024</td><td>315</td></tr> <tr><td>2025</td><td>315</td></tr> <tr><td>2026</td><td>315</td></tr> <tr><td>2027</td><td>315</td></tr> <tr><td>2028</td><td>315</td></tr> <tr><td>2029</td><td>315</td></tr> <tr><td>2030</td><td>315</td></tr> <tr><td>2031</td><td>315</td></tr> </tbody> </table>	År	Kr./kvm andel	2022	300	2023	310	2024	315	2025	315	2026	315	2027	315	2028	315	2029	315	2030	315	2031	315
År	Kr./kvm andel																						
2022	300																						
2023	310																						
2024	315																						
2025	315																						
2026	315																						
2027	315																						
2028	315																						
2029	315																						
2030	315																						
2031	315																						

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

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

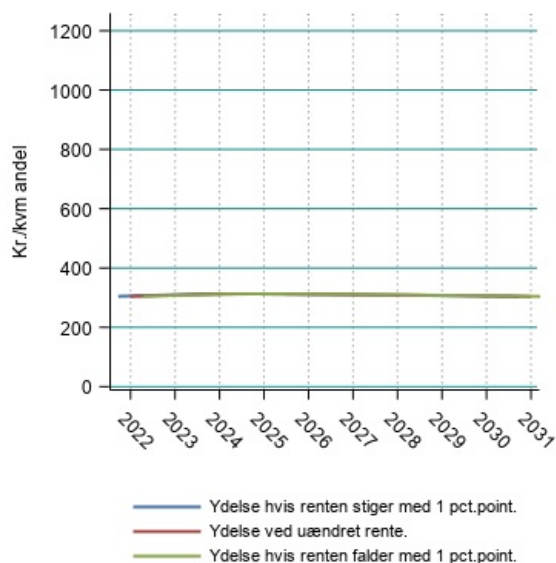
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

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

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

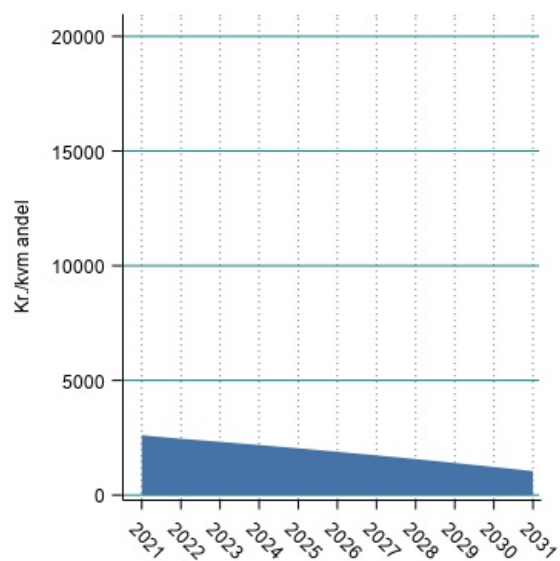
Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.



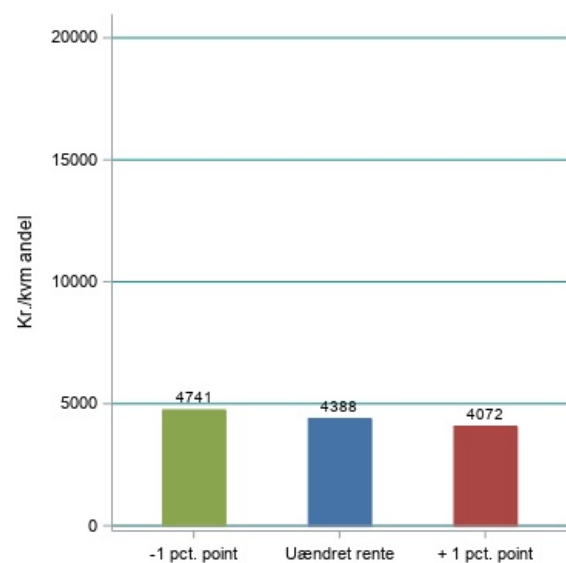
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

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

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (4.388 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (4.741 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (4.072 kr./m²-andel).

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

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

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger

Realkreditgælden i skemaet er opgjort till den faktiske restgæld og ikke restgæld inklusiv kursreguleringer. Dette er gjort fordi den form for belåning foreningen optog i forbindelse med Byfornyelsen, er for dyre at indfri, så derfor er der forudsat normal drift med afvikling af lånene.

Restgæld incl. Kurstab kr. 15.535.085

Kurstab kr. 6.297.384

Restgæld realkredit kr. 9.237.701