

**A/B Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stårevej 2-10
2400 København NV
cvr. nr.: 26 85 32 81**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2021 - 30.6.2022

20. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-27

FORENINGSOPLYSNINGER

- Foreningens navn:** A/B Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV
matr.nr. 1017 Utterslev
CVR. nr.: 26 85 32 81
- Bestyrelse:** Henrik P. Jørgensen
Bo Rahbæk
Ronni Nielsen
Lærke Holm
Christoffer Bruun Korfitsen
Nikolaj Ole Schwartz Hem
Frederik Trinder Nielsen
- Administrator:** Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
- Revision:** DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Frederiksbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10/10/2022

Bestyrelsen:

Henrik P. Jørgensen
Formand

Bo Rahbæk

Ronni Nielsen

Lærke Holm

Christoffer Bruun Korfitsen

Nikolaj Ole Schwartz Hem

Frederik Trinder Nielsen

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Frederiksbo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 10/10/2022

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Kim Mathiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA CODE) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA CODE.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

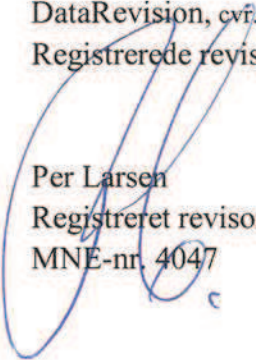
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 10/10/2022

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer



Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

De væsentligste regnskabsmæssige ændringer er som følger:

Prioritetsgælden er optaget til kontantværdi i modsætning til tidligere år, hvor prioritetsgælden var optaget til pantebrevsrestgælden. Dette har medført en ændring af den regnskabsmæssige gæld og egenkapital med kr. 2.236.405.

Regnskabsvejledningen anbefaler at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en bunden reserve under egenkapitalen og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder. Ledelsen har besluttet at denne anbefaling i modelregnskabet ikke følges.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v". indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholde posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelserne øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførel

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritestgælden

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	Note	Realiseret 2021/22 i kr.	Budget 2021/22 (ej revideret) i tkr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	1.937.522	1.936	2.020
Indtægter, andre.....	2	287.981	283	289
Indtægter i alt.....		2.225.503	2.219	2.308
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	641.248	641	704
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	212.648	200	230
Vedligeholdelse, løbende.....	5	189.618	325	325
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	247.726	250	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	294.102	297	275
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	9.356	9	9
Omkostninger i alt.....		1.594.698	1.721	1.543
Resultat før finansielle poster.....		630.805	497	765
Finansielle indtægter.....		3.288	2	2
Finansielle omkostninger.....	8	216.809	216	205
Finansielle poster, netto.....		213.521	214	203
Resultat før skat.....		417.284	283	562
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		417.284	283	562
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		-247.726	-250	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		665.010	533	562
Disponeret i alt.....		417.284	283	562
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		417.284	283	562
Betalte prioritetsafdrag.....		-370.015	-370	-375
Likviditetsresultat i alt.....		47.269	-87	187

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

Aktiver	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	86.500.000	85.100
Matrielle anlægsaktiver.....		86.500.000	85.100
Anlægsaktiver.....		86.500.000	85.100
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		12.836	0
Mellemregning igangværende salg.....		66.989	39
Mellemregning med administrator.....		0	6
Periodeafgrænsningsposter.....		21.331	58
Tilgodehavender.....		101.156	102
Likvide beholdninger.....	10	2.227.542	1.260
Omsætningsaktiver.....		2.328.698	1.362
Aktiver.....		88.828.698	86.462

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

Passiver	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Andelsindskud.....		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		69.051.107	67.651
Overført resultat mv.....		-5.806.107	-5.854
		64.946.500	63.498
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		5.683.422	9.830
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		7.002.274	250
Andre reserver.....		12.685.696	10.080
Egenkapital.....		77.632.196	73.579
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	123.737	114
Hensatte forpligtelser.....		123.737	114
Prioritetsgæld.....	12	9.446.353	12.057
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.446.353	12.057
Prioritetsgæld.....	12	374.608	370
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		59.146	59
Varmeregnskab, igangværende.....	13	139.228	127
Forudbetalt boligafgift og leje.....		4.899	25
Mellemregning med administrator.....		1.920	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		991.883	2
Øvrig gæld.....	14	54.728	129
Kortfristede gældsforpligtelser.....	15	1.626.412	712
Gældsforpligtelser.....		11.072.765	12.769
Passiver.....		88.828.698	86.462
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30. JUNI 2022

	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		1.701.500	1.702
Tilgang af nye andele, bolig nr		0	0
		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		67.651.107	56.851
Årets opskrivninger.....		1.400.000	10.800
		69.051.107	67.651
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		-5.854.435	-5.454
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		2.236.405	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		4.146.913	-724
Overført til andre reserver (vedligeholdelse).....		-7.000.000	
Rest af årets resultat.....		665.010	323
		-5.806.107	-5.854
Egenkapital før andre reserver.....		64.946.500	63.498
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		9.830.335	9.106
Overført til / fra "overført resultat".....		-4.146.913	724
		5.683.422	9.830
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		250.000	250
Overført fra "overført resultat".....		7.000.000	0
Reserveret i året.....		0	0
Anvendt i året.....		-247.726	0
		7.002.274	250
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		12.685.696	10.080
Andre reserver.....		12.685.696	10.080
Egenkapital i alt.....		77.632.196	73.579

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2021/22 i kr.	Budget 2021/22 (ej revideret) i tkr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift,.....		2.019.720	2.020	2.020
Boligafgift, opkræves ½ boligafgift i december.....		-84.155	-84	
Øvrige indtægter, andelshavere.....		1.957		
		1.937.522	1.936	2.020
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		124.145	122	124
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		163.836	161	165
		287.981	283	289
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		190.910	191	191
Renovation.....		145.049	135	161
Forsikringer.....		86.441	90	92
Vandforbrug.....		146.086	175	160
El/gasforbrug fællesarealer.....		72.762	50	100
		641.248	641	704
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Indefrosne feriepenge vicevært, ophørt.....		13.706		
Trapperengøring.....		87.931	100	100
Hovedrengøring af trapper.....		32.813		
Ejendomsservice.....		57.225	75	105
Vinduespolering.....		7.000	8	8
Graffitiabonnement.....		12.750	13	13
Øvrig renholdelse.....		1.223	4	4
		212.648	200	230

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2021/22 i kr.	Budget 2021/22 (ej revideret) i tkr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		7.419		
Elektriker og lyskilder.....		19.907		
Murer.....		1.519		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		-1.400		
Glarmester.....		2.326		
Tømrer og snedker.....		7.343		
Asbestsanering.....		22.069		
Kloakservice.....		49.856		
Varmeanlæg.....		35.627		
Vaskeriudgifter inkl serviceabonnement.....		15.431		
Gård, have og vej.....		14.827		
Renovering af gårdtoilet.....		4.694		
Rådgivning, udskiftning VVS.....		10.000		
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			325	325
		189.618	325	325
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Legeplads.....		167.358		
Byggesag vvs-projekt kr 7.220.000.....	16	80.368		-
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			250	0
		247.726	250	0

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2021/22 i kr.	Budget 2021/22 (ej revideret) i tkr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		122.538	122	125
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		625	1	1
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		23.000	23	24
Varmeregnskabshonorar.....		13.788	15	15
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		9.198	14	15
<i>Administrationsomkostninger</i>		169.149	175	180
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.700	16	19
Valuarvurdering.....		9.375	23	15
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.927	5	5
Arrangementer og fælles arbejdsdag.....		21.342		10
IT-udgifter.....		1.605	2	2
YouSee Kabel-tv - grundpakke - ophørt		36.522	37	0
GlobalConnect - internet 1 Gbps.....		34.482	38	34
Lejetab og tomgangsleje - 2 ledige i år 2022/23.....		0		10
<i>Foreningsomkostninger</i>		124.953	122	95
		294.102	297	275
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		200.989	201	195
Terminsydelse nyt lån.....	16			-
Renteudgifter bank, negative renter.....		15.820	15	10
		216.809	216	205

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.7.2021.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2022.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2021.....		67.651.107	56.851
Årets opskrivninger.....		1.400.000	10.800
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2022.....		69.051.107	67.651
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2022.....		86.500.000	85.100
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		26.000.000	26.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 30.6.2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Colliers International Danmark A/S den 20.7.2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 86.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,65 pct. inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode.....	15 år
OMK-leje pr. m ²	605 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	1.020 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	6.000 kr. / m ²

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 13,6 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 17.448.893.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Likvide beholdninger	10		
Nordea, driftskonto.....		1.524.242	597
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		699.365	657
Kassebeholdning.....		3.935	6
		2.227.542	1.260
Indvendig vedligeholdelse:	11		
Saldo pr. 1.7.2021.....		114.381	107
Hensat året 2021/22.....		9.356	9
		123.737	116
Frasolgt i året 2021/22.....		0	0
Anvendt i året 2021/22.....		0	-2
Saldo pr. 30.6.2022.....		123.737	114

Prioritetsgæld:

12

	Restgæld 1.7.2021	Kursværdi 1.7.2021	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2022	Kursværdi 30.6.2022
1. JK 1,2% kontant	12.427.381	12.379.053	370.015	200.989	12.057.366	9.820.961
	12.427.381	12.379.053	370.015	200.989	12.057.366	9.820.961

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	374.608
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	9.446.353
	9.820.961

Informationer om indregnede lån:

1. JK 1,2% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2355% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		311.305	303
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		172.077	177
Varmeregnskab, afsluttet.....		0	
		139.228	127
Øvrig gæld	14		
Gaihede A/S, handler.....		4.375	0
BWT, klimastyring.....		4.450	0
Elektricitet.....		7.798	6
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.000	21
Colliers International Danmark A/S, valuar.....		9.375	9
Boligexperten Administration A/S.....		0	10
Lindes VVS.....		0	17
W. Johansen El ApS.....		0	35
Ronson Services, ejendomsservice.....		0	10
Skyldig a-skat mv.....		0	4
Opspart til jubilæumsfond, (anvendt til træningslokale).....		6.730	16
		54.728	129
Gældsforpligtelser	15		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 9.446.353 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Sikkerhedsstillelser:			
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 12.057.366 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 86.500.000.			
Der er herudover tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 86.500.000. Ejerpantebrevene er i eget behold.			
Hæftelsesforhold:			
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.			
Afgivne garantier:			
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne			
Ejendomsavancebeskatning:			
I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.			
Ejendommens areal ifølge egne registreringer:			
Boligtype		Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....		51	3.403,00
Boliglejemål.....		4	203,40
Erhvervslejemål.....		2	322,40
Kælderlejemål.....		1	112,00
		3	4.040,80
Byggesag vvs-projekt mv vedtaget 9/6/2022 7,22 mill			
På den ekstraordinære generalforsamling den 9/6/2022 blev der vedtaget et renoveringsprojekt for kr 7.220.000, der omfatter udskiftning af vvs-installationer mv, hvor den enkelte selv betaler for rørkasser/maling mv. Renoveringsudgifterne vil blive løbende udgiftsført under posten "vedligeholdelse, genopretning og renovering" og samtidig vil reservationer udenfor andelskronen blive indtægtsført, således at andelsværdien med de nuværende reservationer ikke vil blive påvirket. Det blev besluttet at projektet skulle finansieres med et 3% obligationslån der var afdragsfrit i 30 år med en årlig ydelse på kr 341.506 (Jysk Frihed Fast Rente), svarende til en boligafgift på 17%. Pr september 2022 vil det, pga af rentestigninger, ikke være muligt at gennemføre finansieringen med de anførte forudsætninger			
Renoveringsprojektet er ikke indarbejdet i budgettet for år 2022/23			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	51	3.437
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	4	206
B4	Erhvervslejemål.....	2	315
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	15
B6	I alt	58	3.973

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1936

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	
		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds		Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
			Kr Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.300.000	18.701
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	12.685.696	3.193
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	17%	

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	588
H2	Erhvervslejeindtægter.....	47
H3	Boliglejeindtægter.....	36

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-35	-35	121

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	15.347
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	2.544
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.891

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	56	89	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	45	14	62
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	101	103	110

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	103	106	108

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021/22 i kr.	2020/21 i tkr.
Beregning af andelsværdi	18		
<p>Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:</p> <p>Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.</p> <p>Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 25.5.2020 af Colliers International Danmark A/S. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 74.300.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 6,00 pct inkl inflation.</p>			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		64.946.500	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-86.500.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	74.300.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.820.961		
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.820.961	-12.200.000	
		<u>52.746.500</u>	
		<u>52.746.500</u>	
Andelsværdi pr. m²	3.403	15.500,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2.11.2021)			15.500,00

NOTER TIL BALANCEN

		Note	2021/22 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:		18	
Lejernr	Adresse	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	654.100
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	818.400
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	654.100
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	1.472.500
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	818.400
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	654.100
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	1.748.400
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	1.748.400
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	1.751.500
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	847.850
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	900.550
20	Stærevej 2, 1. th.	102,1	1.582.550
22	Stærevej 2, 2.	102,1	1.582.550
24	Stærevej 2, 3. th.	102,1	1.582.550
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	1.582.550
28	Stærevej 4, st.	108,9	1.687.950
31	Stærevej 4, 1	108,9	1.687.950
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	857.150
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	830.800
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	857.150
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	830.800
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	857.150
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	830.800
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	878.850
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	878.850
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	878.850
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	878.850
42	Stærevej 6, 2.	113,4	1.757.700
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	878.850
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	878.850
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	878.850
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	878.850

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350	878.850
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350	878.850
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350	878.850
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350	878.850
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350	878.850
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350	878.850
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350	878.850
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350	878.850
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350	878.850
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350	878.850
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150	1.120.650
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350	878.850
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800	923.800
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350	878.850
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800	923.800
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350	878.850
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800	923.800
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350	878.850
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800	923.800
		3.403,0	1.701.500	52.746.500

Nikolaj Ole Schwartz Hem

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nikolaj Ole Schwartz Hem
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: ebc46a5e-7023-492f-b0ba-b812b4294209
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 13:18:43
Underskrevet med MitID



Lærke Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lærke Rebekka Holm
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 0b3eac94-2815-4f6b-aa9f-af45d000b5ad
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2022 kl.: 09:47:11
Underskrevet med MitID



Frederik Trinder Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frederik Trinder Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 7409ab16-a985-4e70-b39d-d9c9314ddcf8
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2022 kl.: 21:38:21
Underskrevet med MitID



Christoffer Bruun Korfitsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Christoffer Bruun Korfitsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9208-2002-2-846303943125
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 12:58:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

Bo Rahbæk

Navnet returneret af dansk NemID var:
Bo Rahbæk
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 9208-2002-2-669222485885
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 18:51:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Mathiesen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kim Mathiesen
Administrator/dirigent
ID: 95775295
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 12:24:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ronni Szumlanski Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ronni Szumlanski Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: bba1abc2-13e8-46c5-a7f3-24a403f7eda2
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 13:30:56
Underskrevet med MitID



Henrik Philip Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Philip Jørgensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: a8de8369-095b-43fa-9802-4f3d40ba9bf8
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 12:26:55
Underskrevet med MitID



The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.