

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2022 - 30.6.2023

21. 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

Forenings 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
Frederik Trinder Nielsen
Christian Klinth Holm

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/10/2023

Bestyrelsen:

Henrik P. Jørgensen
Formand

Bo Rahbæk

Ronni Nielsen

Lærke Holm

Frederik Trinder Nielsen

Christian Klinth Holm

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Frederiksbo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. 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 17/10/2023

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 2022 – 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 revisorers 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 17/10/2023

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


Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo for 2022/23 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis er 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 fremførsel, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 fremførsel

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".

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 prioritetsgælden

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 2022 - 30. JUNI 2023

	Note	Realiseret 2022/23 i kr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	2.056.355	2.020	2.075
Indtægter, andre.....	2	258.315	289	239
Indtægter i alt.....		2.314.670	2.308	2.313
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	682.370	704	736
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	248.855	230	220
Vedligeholdelse, løbende.....	5	232.898	325	325
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	608.988	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	290.736	275	285
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	6.865	9	6
Omkostninger i alt.....		2.070.712	1.543	1.571
Resultat før finansielle poster.....		243.958	765	743
Finansielle indtægter.....		4.452	2	0
Finansielle omkostninger.....	8	197.443	205	189
Finansielle poster, netto.....		192.991	203	189
Resultat før skat.....		50.967	562	554
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		50.967	562	554
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		-608.988	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		659.955	562	554
Disponeret i alt.....		50.967	562	554
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		50.967	562	554
Betalte prioritetsafdrag.....		-374.608	-375	-379
Likviditetsresultat i alt.....		-323.641	187	174

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

Aktiver	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	87.200.000	86.500
Matrielle anlægsaktiver.....		87.200.000	86.500
Anlægsaktiver.....		87.200.000	86.500
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		6.286	13
Indestående Grundejernes Investeringsfond - ophørt.....		0	699
Mellemregning igangværende salg.....		0	67
Periodeafgrænsningsposter.....		22.139	21
Tilgodehavender.....		28.425	801
Likvide beholdninger.....	10	2.387.038	1.528
Omsætningsaktiver.....		2.415.463	2.329
Aktiver.....		89.615.463	88.829

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

Passiver	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Andelsindskud.....		1.747.750	1.702
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		69.751.107	69.051
Overført resultat mv.....		-923.107	-5.806
		70.575.750	64.946
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.463.003	5.683
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		8.493.286	7.002
Andre reserver.....		9.956.289	12.686
Egenkapital.....		80.532.039	77.632
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	75.351	124
Hensatte forpligtelser.....		75.351	124
Prioritetsgæld.....	12	8.304.243	9.446
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.304.243	9.446
Prioritetsgæld.....	12	379.257	375
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		59.146	59
Varmeregnskab, igangværende.....	13	142.887	139
Forudbetalt boligafgift og leje.....		3.845	5
Mellemregning med administrator.....		0	2
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		2.000	992
Øvrig gæld.....	14	116.695	55
Kortfristede gældsforpligtelser.....	15	703.830	1.626
Gældsforpligtelser.....		9.008.073	11.073
Passiver.....		89.615.463	88.829
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30. JUNI 2023

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		1.701.500	1.702
Tilgang af nye andele, bolig nr. 18 og 19.....		46.250	0
		1.747.750	1.702
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		69.051.107	67.651
Årets opskrivninger.....		700.000	1.400
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		69.751.107	69.051
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		-5.806.108	-5.854
Tillægsværdi nye andele, netto.....		1.339.774	0
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		762.853	2.236
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		4.220.419	4.147
Overført til andre reserver (vedligeholdelse).....		-2.100.000	-7.000
Rest af årets resultat.....		659.955	665
		-923.107	-5.806
Egenkapital før andre reserver.....		70.575.750	64.946
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		5.683.422	9.830
Overført til / fra "overført resultat".....		-4.220.419	-4.147
		1.463.003	5.683
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		7.002.274	250
Overført fra "overført resultat".....		2.100.000	7.000
Reserveret i året.....		0	0
Anvendt i året.....		-608.988	-248
		8.493.286	7.002
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		9.956.289	12.686
Andre reserver.....		9.956.289	12.686
Egenkapital i alt.....		80.532.039	77.632

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2022/23 i kr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift,.....		2.053.296	2.020	2.075
Salg af motionsredskaber.....		3.059		
		2.056.355	2.020	2.075
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		90.555	124	69
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		167.760	165	170
		258.315	289	239
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		190.910	191	191
Renovation.....		172.931	161	190
Forsikringer.....		87.805	92	95
Vandforbrug.....		144.570	160	160
El/gasforbrug fællesarealer.....		86.154	100	100
		682.370	704	736
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Trapperengøring.....		97.363	100	100
Hovedrengøring af trapper.....		32.813		
Ejendomsservice.....		96.990	105	95
Vinduespolering.....		8.750	8	8
Graffitiabonnement.....		12.750	13	13
Øvrig renholdelse.....		189	4	4
		248.855	230	220

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2022/23 i kr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		22.476		
Elektriker og lyskilder.....		47.873		
Dørtelefonanlæg.....		2.904		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		9.892		
Glarmester.....		1.752		
Tømrer og snedker.....		5.325		
Varmeanlæg.....		32.112		
Vaskeriudgifter inkl serviceabonnement.....		12.912		
Gård og haveanlæg - havebord.....		10.993		
Renovering af gårdtoilet.....		6.039		
Skimmelafræsning.....		12.250		
Teknisk rådgivning, støj og fugt.....		7.375		
Brandcheck og udbedringer.....		60.995		
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			325	325
		232.898	325	325
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Byggesag vvs-projekt kr 9.150.000.....	16	608.988		
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			0	0
		608.988	0	0

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2022/23 i kr.	Budget 2022/23 (ej revideret) i tkr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		126.468	125	130
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		625	1	1
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		24.000	24	25
Varmeregnskabshonorar.....		14.684	15	15
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		11.330	15	15
<i>Administrationsomkostninger</i>		177.107	180	186
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.200	19	19
Valuarvurdering.....		20.000	15	22
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.552	5	5
Arrangementer og fælles arbejdsdag.....		1.064	10	10
IT-udgifter.....		2.235	2	3
GlobalConnect - internet 1 Gbps.....		36.036	34	40
Lejetab og tomgangsleje.....		33.542	10	
<i>Foreningsomkostninger</i>		113.629	95	99
		290.736	275	285
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		194.909	195	189
Terminsydelse nyt lån.....	16			-
Renteudgifter bank, negative renter.....		2.534	10	
		197.443	205	189

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.7.2022.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2023.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2022.....		69.051.107	67.651
Årets opskrivninger.....		700.000	1.400
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2023.....		69.751.107	69.051
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2023.....		87.200.000	86.500
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		26.000.000	26.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 30.6.2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Engel & Völkers Commercial den 11.10.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 87.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75 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	629 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	1.047 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 13,5 mill.

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Likvide beholdninger	10		
Nordea, driftskonto.....		2.383.571	1.524
Kassebeholdning.....		3.467	4
		2.387.038	1.528
Indvendig vedligeholdelse:	11		
Saldo pr. 1.7.2022.....		123.737	114
Hensat året 2022/23.....		6.865	9
		130.602	124
Frasolgt i året 2022/23.....		-55.251	0
Anvendt i året 2022/23.....		0	0
Saldo pr. 30.6.2023.....		75.351	124

Prioritetsgæld:

12

	Restgæld 1.7.2022	Kursværdi 1.7.2022	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2023	Kursværdi 30.6.2023
1. JK 1,2% kontant	12.057.366	9.820.961	374.608	194.909	11.682.758	8.683.500
	12.057.366	9.820.961	374.608	194.909	11.682.758	8.683.500

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	379.257
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	8.304.243
	8.683.500

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	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		309.239	311
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		166.352	172
		142.887	139
Øvrig gæld	14		
W. Johansen El ApS.....		27.539	0
Gaihede A/S, arkitekt byggesag.....		18.750	4
BWT, klimastyring.....		4.678	4
Købstædernes Forsikring - entrepriseforsikring		16.732	0
Elektricitet.....		3.765	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		23.000	22
Colliers International Danmark A/S, valuar.....		0	9
Engel & Völkers Commercial, valuar.....		20.000	0
Opsparet til jubilæumsfond, (anvendt til træningslokale).....		2.231	7
		116.695	55
Gældsforpligtelser	15		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.304.243 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

	2022/23	2021/22
Note	i kr.	i tkr.
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16	

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 11.682.758 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 87.200.000.

Der er herudover tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 87.200.000. 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:

<u>Boligtype</u>	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	53	3.495,50
Boliglejemål.....	2	110,90
Erhvervslejemål.....	2	322,40
Kælderlejemål.....	1	112,00
	3	4.040,80

Byggesag vvs-projekt mv vedtaget 13/4/2023 9,15 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. På den ekstraordinære generalforsamling 13/4/2023 blev projektet forhøjet til kr 9.150.000, samtidig blev finansieringen ændret, således at bestyrelsen fik en bred bemyndigelse til at sammesætte finansieringen bedst muligt for foreningen både med omlægning og indskud af egne midler. 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 den 13/4/2023 at der maksimalt ville komme en boligafgiftsstigning på 20%

Renoveringsprojektet er ikke indarbejdet i budgettet for år 2023/24

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

Antal BBR Areal, m²

B1	Andelsboliger.....	53	3.531
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	2	112
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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal 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.....	9.956.289	2.506
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	13%	

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

H	Opkrævet for juni 2023	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	588
H2	Erhvervslejeindtægter.....	47
H3	Boliglejeindtægter.....	20

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-35	121	14

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m ²
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	16.334
K3	Teknisk andelsværdi.....	1.867
		18.201

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M2	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	89	48	59
M3	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	14	62	153
	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	103	110	212

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90%

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022/23 i kr.	2021/22 i tkr.
Beregning af andelsværdi	18		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
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 besluttet på en generalforsamling.			
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.			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		70.575.750	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-87.200.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	74.300.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.683.500		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.683.500	-12.900.000	
		<u>57.675.750</u>	
		<u>57.675.750</u>	
Andelsværdi pr. m²	3.496	16.500,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2.11.2022)			15.500,00

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2022/23 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:			18	
Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	696.300
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	871.200
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	696.300
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	1.567.500
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	871.200
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	696.300
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	1.861.200
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	1.861.200
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	1.864.500
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	902.550
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	958.650
18	Frederikssundsvej 69, 4. tv.	54,7	27.350	902.550
19	Stærevej 2, st. tv.	37,8	18.900	623.700
20	Stærevej 2, 1. th.	102,1	51.050	1.684.650
22	Stærevej 2, 2.	102,1	51.050	1.684.650
24	Stærevej 2, 3. th.	102,1	51.050	1.684.650
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.684.650
28	Stærevej 4, st.	108,9	54.450	1.796.850
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450	1.796.850
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650	912.450
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800	884.400
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650	912.450
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800	884.400
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650	912.450
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800	884.400
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350	935.550
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350	935.550
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350	935.550
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350	935.550
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700	1.871.100
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350	935.550
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350	935.550
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350	935.550

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350	935.550
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350	935.550
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350	935.550
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350	935.550
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350	935.550
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350	935.550
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350	935.550
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350	935.550
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350	935.550
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350	935.550
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350	935.550
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150	1.192.950
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350	935.550
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800	983.400
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350	935.550
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800	983.400
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350	935.550
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800	983.400
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350	935.550
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800	983.400
		3.495,5	1.747.750	57.675.750

Kim Mathiesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Falk Mathiesen
Administrator/dirigent
ID: a0a28f77-977a-4bbb-8d3f-9fbcccfddb65
Tidspunkt for underskrift: 03-11-2023 kl.: 10:53:06
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: 08-11-2023 kl.: 13:10:07
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: 06-11-2023 kl.: 17:47:21
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: 07-11-2023 kl.: 11:11:45
Underskrevet med MitID



Christian Klinth Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Klinth Holm
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 6beb69dc-3eb0-4015-a6ab-838600705d03
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2023 kl.: 12:04:46
Underskrevet med MitID



Bo Rahbæk

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Rahbæk
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 020dccc5-622c-4ca5-bd00-46f5d59f1458
Tidspunkt for underskrift: 06-11-2023 kl.: 17:02:01
Underskrevet med MitID



Ronni 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: 03-11-2023 kl.: 11:30:53
Underskrevet med MitID



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.

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.