

Frederiksberg Forenede Boligselskab

Regnskab for afdeling Stjernen

Regnskabsår

2025

Fra

01-01-2025

Til

31-12-2025

Boligorganisation LBF-nr.: **0243** **Afdeling** LBF-nr.: **101** **Tilsynsførende kommune** Kommunenumr.: **147**

Navn - adresse:
Frederiksberg Forenede Boligselskab
Enghavevej 81

2450 København SV

Telefon: **33631000**

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

www.ffb-bolig.dk

CVR-nr.: **24131815**

Navn - adresse:
Stjernen
Dronning Olgasvej 40-46, Kong Georgs Vej
72-116, Kronprinsesse Sofies Vej 25-29,
Mariendalsvej 47-53, 59, Nordre Fasanvej
100

2000 Frederiksberg

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Navn - adresse:
Frederiksberg Kommune

Smallegade 1

2000 Frederiksberg

Telefon: **38212121**

Fax:

E-postadresse:

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		51.052	595	1	595
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger		2.665	50	1	50
1) Boligoplysninger, i alt		53.717	645	1	645
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		93	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	2
3) Institutioner		1.112	3	1 pr. påbeg. 60 m ²	19
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		54.922	649		666

Matrikel nr. og tekst	Frederiksberg 12bs	
BFE-nummer	100028036	183244

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	645	53.725		01-01-2000
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	645	53.717		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

922,96

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2025

Forhøjelse pr. m² i kr.:

32,14

Forhøjelse pr. m² i %:

3,61

Forhøjelse i alt på årsbasis:

1.641.300

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	7.420.952	9.022	9.022
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	3.721.956	3.721	3.875
107	*	Vandafgift	6.592	25	25
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.		32	35
109	*	Renovation	2.372.910	2.163	2.456
110		Forsikringer	1.330.210	1.539	1.468
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	540.096	761	567
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	581.796	406	524
		Konto 111 i alt	1.121.892	1.167	1.091
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	3.287.082	3.259	3.334
		2. Dispositionsfond			463
		3. Arbejdskapitalen	55.040	55	55
		Konto 112 i alt	3.342.122	3.314	3.852
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	11.895.682	11.961	12.802
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	5.950.621	5.815	6.040
115	*	Almindelig vedligeholdelse	78.098	480	469
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	7.268.966	43.930	12.704
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	7.268.966	43.930	12.704
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	1.225.880	1.085	1.187

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	1.225.880	1.085	1.187
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	291.776	639	548
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	505.609	355	411
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	-3.778	-7	-7
		Konto 118 i alt	793.607	987	952
119	*	Diverse udgifter	1.145.798	1.271	1.220
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	7.968.124	8.553	8.681
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	10.700.000	10.700	10.700
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse	1.436.151	1.436	1.446
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	250.000	250	250
124	*	Andre henlæggelser	1.697.000		
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	14.083.151	12.386	12.396
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	41.367.909	41.922	42.901
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	2.559.072	4.672	4.240
		2. Renter m.v.	533.329	534	506
		3. Administrationsbidrag	116.074	116	111
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	3.208.475	5.322	4.857
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	9.216	9	9
		Konto 126 i alt	9.216	9	9
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	6.103.939	6.120	6.179
		2. Renter m.v.	3.340.853	3.353	3.230

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	208.799	209	208
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	1.464.982	1.472	1.329
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	8.188.609	8.210	8.288
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	105.221	111	108
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	105.221	111	108
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	107.661	388	348
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	107.661	261	261
		3. Dækket af dispositionsfonden		127	87
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	169.522		1
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	169.522		1
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	359.183		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse		12	15
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)		12	15
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	11.935.005	13.541	13.155
139		UDGIFTER I ALT	53.302.914	55.463	56.056
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	4.137.539		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	57.440.453	55.463	56.056

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	47.715.476	48.844	49.965
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger	2.457.504	2.458	2.507
		4. Erhverv	73.428		
		5. Institutioner	1.468.621	1.449	1.469
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte	462.000	458	462
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	511.464	511	512
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	52.688.493	53.720	54.915
202	*	Renter	1.515.655	1.166	543
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	508.338	450	454
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	10.380		11
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	81.707	52	58
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	54.804.573	55.388	55.981
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	75.000	75	75
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.560.879		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.635.879	75	75
209		INDTÆGTER I ALT	57.440.452	55.463	56.056
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	57.440.452	55.463	56.056

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2025	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	281.720.104	281.720
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2024	
		1. Kontant ejendomsværdi		
		2. Heraf grundværdi	1.735.543.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	6.431.740	6.336
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	288.151.844	288.056
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	56.369.534	64.560
	*	2. Bygningsrenovering m.v	83.986.023	88.969
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	34.726	42
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	428.542.127	441.627
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	338.943	42
		2. Beboerindskud	6.770	7
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	8.146.505	7.601
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	69.512	1.217
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer	73.333	341
		7. Forudbetalte udgifter	1.491.688	1.432
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	10.126.751	10.640
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	226.382	108

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	54.338.585	46.052
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	64.691.718	56.800
310		AKTIVER I ALT	493.233.845	498.427

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	43.919.114	40.657
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)	110.796	191
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	10.734.730	10.445
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	223.859	82
406	*	Andre henlæggelser	21.798.464	20.101
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	76.786.963	71.476
407	*	Opsamlet resultat	4.137.539	
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	80.924.502	71.476
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Landsbyggefonden	563.711	564
		Nykredit	25.507.246	29.972
Konto 408 i alt			26.070.957	30.536
409		Beboerindskud	4.480.890	4.481
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	257.599.997	253.040
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	288.151.844	288.057
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	26.191.100	29.096
		2. Bygningsrenovering m.v.	83.986.023	88.969
		Konto 413 i alt	110.177.123	118.065
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.012.040	1.957
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	2.012.040	1.957
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	400.341.007	408.079
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.909.081	7.572
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	3.942.892	11.165
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	116.362	136
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	11.968.335	18.873
430		PASSIVER I ALT	493.233.844	498.428
		Eventualforpligtelser:	440010	

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	4.534.603	6.233	3.533
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	331.619	333	307
101.3		Administrationsbidrag	299.410	299	95
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten	-98.210		
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	443.368	441	1.406
105.2		Andel til Landsbyggerfonden	1.974.736	1.970	3.901
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	7.681.946	9.276	9.242
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	25.540	26	26
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	13.808	14	13
101.3		Administrationsbidrag	884	1	1
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag	285.035	281	224
104.3		- Ydelsesstøtte	16.191	14	36
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggerfonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	-260.994	-254	-220
Nettokapitaludgifter i alt			7.420.952	9.022	9.022
107		VANDAFGIFT			
		Faste vandudgifter	6.592	25	25
Konto 107 i alt			6.592	25	25

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Faste renovationsudgifter	2.339.868	2.163	2.456
		Andet, renovation	33.042		
		Konto 109 i alt	2.372.910	2.163	2.456
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	3.128.336	3.107	3.178
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	152.048	152	156
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse r, i alt	6.698		
		Administrationsbidrag i alt	3.287.082	3.259	3.334
114		RENHOLDELSE			
		Funktionærlønninger	4.285.525	4.329	4.422
		Rengøring og vinduespolering	831.843	688	766
		Drift af maskiner	95.941	27	6
		Udryddelse af skadedyr	145.002	274	282
		Drift af ejendomskontor	592.310	497	564
		Konto 114 i alt	5.950.621	5.815	6.040
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	78.098	480	469
115.2		Bygning, klimaskærm			
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer			
115.6		Materiel			
		Konto 115 i alt	78.098	480	469
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	1.038.434	21.022	609
116.2		Bygning, klimaskærm	1.010.225	6.773	826
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.809.579	1.595	1.584
116.4		Bygning, fælles indvendig	330.187	572	655
116.5		Bygning, tekniske installationer	2.876.387	13.805	8.917
116.6		Materiel	204.154	163	113
		Konto 116 i alt	7.268.966	43.930	12.704
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Drift af fællesvaskeri	291.776	639	548
		Konto 118.1 i alt	291.776	639	548
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Andel i fællesfaciliteters drift	505.609	355	411
		Konto 118.2 i alt	505.609	355	411
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Drift af møde- og selskabslokaler	-3.778	-7	-7
		Konto 118.3 i alt	-3.778	-7	-7
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	793.607	987	952
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	508.338	450	454
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	10.380		11
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	81.707	52	58
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	193.182	485	429
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL og beboerarrangementer	159.277	199	178
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	88.438	71	57
		Egen beboerrådgiver	692.308	700	647
		Andre diverse udgifter	205.775	301	338
		Konto 119 i alt	1.145.798	1.271	1.220
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	194,45		
		Samlet henlæggelse i alt	10.700.000	10.700	10.700
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	10.700.000	10.700	10.700

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2	25,19		
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Andre henlæggelser	1.697.000		
Konto 124 i alt			1.697.000		
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 1	29.792		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Korrektion vedr. tidligere år - 2	326.554		
		Bygningsforsikring tidligere år	2.837		
		Konto 134 i alt	359.183		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter af mellemregning	1.343.190	1.161	538
		Rente af bank- og depotbeholdning	2.438	3	3
		Andre renter	1.231	2	2
		Kursregulering investerede midler	168.796		
		Konto 202 i alt	1.515.655	1.166	543
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring	75.000	75	75
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	75.000	75	75
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 1	1.931.272		
		Korrektion vedr. tidligere år - 2	629.607		
		Konto 206 i alt	2.560.879		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	281.720.104	281.720
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	281.720.104	281.720
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Projekt		
		Saldo primo	104.196.210	93.122
		+ Forbedringsarbejder i året	4.238.788	11.074
		- Tilskud i året	417.600	
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	108.017.398	104.196
		Indeksregulering primo	4.902.566	4.851
		+ indeksregulering i året	70.467	52
		Samlet indeksregulering ultimo	4.973.033	4.903
		Afdrag og afskrivning primo	44.538.963	41.585
		Afdrag	2.975.861	2.954
		Afskrivning	9.106.073	
		Afdrag og afskrivning ultimo	56.620.897	44.539
		Bogført værdi ultimo	56.369.534	64.560
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Bogført værdi ultimo	56.369.534	64.560

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Projekt		
		Saldo primo	164.898.900	164.899
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	164.898.900	164.899
		Indeksregulering primo	71.814.541	70.997
		+ indeksregulering i året	1.120.792	817
		Indeksregulering ultimo	72.935.333	71.814
		Afdrag og afskrivning primo	147.744.271	141.698
		Afdrag	6.103.939	6.046
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	153.848.210	147.744
		Bogført værdi ultimo	83.986.023	88.969
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Bogført værdi ultimo	83.986.023	88.969
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo	42.711	50
		+ Godtgørelser i året		
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning	7.985	8
		Saldo ultimo konto 303.3	34.726	42
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	338.943	42
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	338.943	42
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	4.411.050	4.318
		El		
		Vand	3.270.702	2.824
		Maskiner		
		Antenne	464.753	459
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	8.146.505	7.601
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	69.512	1.217
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	69.512	1.217
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
306/307		VÆRDIPAPIRER OG LIKVIDE BEHOLDNINGER		
		1. Aktier		
		2. Virksomhedsobligationer		
		3. Stats- eller realkreditobligationer		
		4. Øvrige beholdninger		
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	40.656.875	37.870
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	7.268.966	7.279
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	10.700.000	9.275
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	-168.795	791
		Saldo ultimo konto 401	43.919.114	40.657
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	81.520	82
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	107.661	
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	250.000	
		Saldo ultimo	223.859	82
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	20.101.464	18.404
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Årets henlæggelser (konto 124)	1.697.000	1.697
		Saldo ultimo	21.798.464	20.101
406.9		SPECIFIKATION HENLÆGGELSER I ALT		
		1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	36.508.350	8.920
		2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.		62.572
		Specifikation af henlæggelser i alt	36.508.350	71.492
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo		
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	4.137.539	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	4.137.539	
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	4.137.539	
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	4.456.037	4.389
		El		
		Vand	2.784.723	2.540
		Antenne	668.321	643
		Konto 419 i alt	7.909.081	7.572
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	818.515	914
		Afsatte rekvisitioner	3.124.377	10.251
		Konto 421 i alt	3.942.892	11.165
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	43.910	66
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	72.452	70
		Forudbetalinger i alt	116.362	136
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 4.137.539, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2027.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 4.137.539 pr. 31. december 2025. Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at der er indtægtsført en afskrivning vedrørende en byggesag, der har været budgetteret med afdrag på et lån, der først optages i 2026, der er korrigeret for el til beboerne i 2024 samt været færre udgifter til almindelig vedligeholdelse end forventet.

Henlæggelser
I 2025 var det planlagt at udføre vedligeholdelsesarbejder vedrørende tagkonstruktion, udskiftning af tagprofilplader kr. 5.000.000, udskydes da der ikke er behov for udskiftning i 2025. Ny affaldsløsning kr. 2.500.000 udskydes, da der fortsat arbejdes på en løsning. Renovering af elevator kr. 7.000.000 udskydes, da opgaven puljes. Disse arbejder forventes at blive udført i 2026.
Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2025.

Likviditet
For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Frederiksberg Forenede B/S være lige så stor som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusive det opsamlede resultat. Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2025 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er underfinansiering på byggesager.

Øvrige væsentlige områder
Der er anført teksten "Urevideret budget" over budgetkolonnerne. Dette betyder, at budgettet ikke er revideret af revisor, og at revisor som sådan ikke kan udtale sig eller foretage eventuelle konklusioner på budgettet. Budgettet er godkendt på afdelingsmødet, og budgettet er forelagt for og godkendt af boligforeningens bestyrelse i henhold til gældende regler for almene boligafdelinger.
Årsregnskabet er aflagt i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

By for underskrift

København

Dato for underskrift

19-05-2026

Underskrift (sign)

Pernille Vesterager Neergaard, og , Bolette Katrine Jørgensen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederiksberg Forenede B/S, afdeling Stjernen, for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen 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

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse i note til konto 406.9 præsenteret den planlagte tidsmæssige anvendelse af dels akkumulerede henlæggelser vedrørende finansiering af planlagte og periodiske vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i henhold til godkendte vedligeholdelsesplan m.v. (konto 401) dels øvrige akkumulerede henlagte midler (konto 402-406). Oplysningerne i noten til konto 406.9 er baseret på forventninger til fremtiden, som ikke har været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

By for underskrift København
Dato for underskrift 19-05-2026
Underskrift/-er (sign) Pia Søndergaard, Dorthe Brandt Andersen

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning .
By for underskrift København
Dato for underskrift 19-05-2026
Underskrift/-er (sign) Jørgen Blond,

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning .
By for underskrift København
Dato for underskrift 19-05-2026
Underskrift/-er (sign) Jørgen Blond,

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning .

By for underskrift Frederiksberg
Dato for underskrift 19-05-2026
Underskrift/-er (sign) ,