

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-nr.:	0243	LBF-nr.:	101	Kommunenr.:	147
Navn - adresse:		Navn - adresse:		Navn - adresse:	
Frederiksberg forenede Boligselskaber		Stjernen		Frederiksberg Kommune	
Enghavevej 81		Dronning Olgasvej 40-46, Kong Georgs Vej 72-116, Kronprinsesse Sofies Vej 25-29, Mariendalsvej 47-53, 59, Nordre Fasanvej 100		Smallegade 1	
2450 København SV		2000 Frederiksberg		2000 Frederiksberg	
Telefon:	33631000	Telefon:		Telefon:	38212121
Fax:		Fax:		Fax:	
E-postadresse:		E-postadresse:		E-postadresse:	
Hjemmeside:		Hjemmeside:			
www.ffb-bolig.dk					
CVR-nr.:	24131815	CVR-nr.:			
		Status:	1 - Almindeligt driftsregnskab		

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å 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				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner		1.112	3	1 pr. påbeg. 60 m ²	19
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		54.829	648		664

Matrikel nr. og tekst	12MM og 12BS	
BBR-ejendomsnummer	24061	230656

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		01-01-1974
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:**856,64**

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2023Forhøjelse pr. m² i kr.:**21,24**Forhøjelse pr. m² i %:**2,48**

Forhøjelse i alt på årsbasis:

1.141.000

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)	9.510.001	9.510	9.510
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	3.236.657	3.239	3.245
107	*	Vandafgift	21.985	71	80
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.706.390	1.774	1.717
110		Forsikringer	1.243.361	1.410	1.293
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.107.951	555	881
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	306.030	251	321
		Konto 111 i alt	1.413.981	806	1.202
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	3.008.400	3.056	2.992
		2. Dispositionsfond	399.938	405	408
		3. Arbejdskapitalen	107.702	108	55
		Konto 112 i alt	3.516.040	3.569	3.455
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	11.138.414	10.869	10.992
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	5.169.605	5.064	5.363
115	*	Almindelig vedligeholdelse	134.991	641	469
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	5.523.224	9.179	18.238
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	5.523.225	9.180	18.238
		Konto 116 i alt	-1	-1	
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	1.125.746	1.066	992

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	1.125.746	1.066	992
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	568.565	462	519
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	341.923	367	366
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt	910.488	829	885
119	*	Diverse udgifter	1.074.289	1.057	1.109
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	7.289.372	7.590	7.826
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	9.275.000	9.275	9.275
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse	1.416.151	1.416	1.416
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	200.000	200	200
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	10.891.151	10.891	10.891
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	38.828.938	38.860	39.219
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	2.755.668	3.469	3.574
		2. Renter m.v.	396.967	396	376
		3. Administrationsbidrag	142.602	147	140
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	3.295.237	4.012	4.090
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	51.628	51	25
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	7.056	6	7
		Konto 126 i alt	58.684	57	32
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	5.884.388	5.875	5.961
		2. Renter m.v.	3.484.860	3.463	3.402

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	207.364	207	207
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	1.680.140	1.661	1.571
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	7.896.472	7.884	7.999
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	116.683	103	99
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	116.683	103	99
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	424.915	234	272
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	230.429	229	238
		3. Dækket af dispositionsfonden	194.486	5	34
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	5.212.880		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter	474		
		Konto 131 i alt	5.213.354		
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån	3.100.000		
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt	3.100.000		
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			272
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			272
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	44.368		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		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	19.608.115	11.953	12.393
139		UDGIFTER I ALT	58.437.053	50.813	51.612
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	5.882		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	58.442.935	50.813	51.612

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	44.334.750	45.043	46.215
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger	2.277.912	2.278	2.334
		4. Erhverv			
		5. Institutioner	1.306.933	1.274	1.307
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte	394.500	410	462
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	519.888	481	431
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	48.833.983	49.486	50.749
202	*	Renter	5.971.253	280	294
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	392.364	388	436
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	24.169		
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	45.881	65	59
		5. Indeksverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat		520	
		ORDINÆRE INDTÆGTER	55.267.650	50.739	51.538
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	3.175.000	75	75
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	282		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.175.282	75	75
209		INDTÆGTER I ALT	58.442.932	50.814	51.613
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	58.442.932	50.814	51.613

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	281.720.104	281.720
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-01-2021	
		1. Kontant ejendomsværdi	1.521.000.000	
		2. Heraf grundværdi	131.097.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	5.606.020	5.361
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	287.326.124	287.081
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	61.633.535	61.709
	*	2. Bygningsrenovering m.v	92.495.136	95.532
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	42.379	49
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån	3.100.000	6.200
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån	100.000	100
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	444.697.174	450.671
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	205.427	214
		2. Beboerindskud	-4.238	-11
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.046.945	7.024
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	1.347.635	1.273
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer	100.023	78
		7. Forudbetalte udgifter	1.384.769	293
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	10.080.561	8.871
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	73.733	264

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	54.577.848	64.079
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	64.732.142	73.214
310		AKTIVER I ALT	509.429.316	523.885

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	34.733.102	36.193
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)	363.678	456
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	9.849.706	9.467
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	133.072	164
406	*	Andre henlæggelser	26.805.347	31.789
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	71.884.905	78.069
407	*	Opsamlet resultat	-810.084	-816
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	71.074.821	77.253
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Landsbyggefonden	563.711	564
		Nykredit	38.363.101	42.676
Konto 408 i alt			38.926.812	43.240
409		Beboerindskud	4.480.890	4.481
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	243.918.422	239.361
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	287.326.124	287.082
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	37.654.515	40.647
		2. Bygningsrenovering m.v.	92.495.136	95.531
		Konto 413 i alt	130.149.651	136.178
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.946.210	1.879
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	1.946.210	1.879
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	3.100.000	6.200
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån	100.000	100
		Konto 415 i alt	3.200.000	6.300
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	422.621.985	431.439
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.034.297	7.417
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	8.674.361	7.647
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	23.852	128
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	15.732.510	15.192
430		PASSIVER I ALT	509.429.316	523.884
		Eventualforpligtelser:		

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)	6.307.704	4.365	4.534
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	327.528	327	326
101.3		Administrationsbidrag	300.791	299	300
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten	-6.796		
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	1.049.189	3.258	2.792
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.887.199	1.465	1.887
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	9.879.207	9.714	9.839
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	24.550	191	25
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	14.415	12	14
101.3		Administrationsbidrag	941	3	1
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag	309.436	307	307
104.3		- Ydelsesstøtte	99.676	103	62
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	-369.206	-204	-329
		Nettokapitaludgifter i alt	9.510.001	9.510	9.510
107		VANDAFGIFT			
		Faste vandudgifter	21.985	71	80
Konto 107 i alt			21.985	71	80

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	1.706.390	1.774	1.717
		Konto 109 i alt	1.706.390	1.774	1.717
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	2.873.964	2.921	2.858
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	134.436	135	134
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	3.008.400	3.056	2.992
114		RENHOLDELSE			
		Funktionærlønninger	3.751.394	3.991	4.121
		Timelønninger	-85.257	-32	
		Ferieaflysning	2.558	2	2
		Rengøring fællesområder	786.624	627	714
		Drift af ejendomskontor	714.286	476	526
		Konto 114 i alt	5.169.605	5.064	5.363
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	21.655	641	469
115.2		Bygning, klimaskærm	21.929		
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer	91.407		
115.6		Materiel			
		Konto 115 i alt	134.991	641	469
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	1.001.993	1.746	1.144
116.2		Bygning, klimaskærm	450.392	1.066	10.954
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.410.635	1.765	1.553
116.4		Bygning, fælles indvendig	301.170	585	500
116.5		Bygning, tekniske installationer	2.260.017	3.584	3.974
116.6		Materiel	99.017	433	113
		Konto 116 i alt	5.523.224	9.179	18.238
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Drift af fællesvaskeri	568.565	462	519
		Konto 118.1 i alt	568.565	462	519
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Andel i fællesfaciliteters drift	341.923	367	366
		Konto 118.2 i alt	341.923	367	366
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Konto 118.3 i alt			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	910.488	829	885
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	392.364	388	436
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	24.169		
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	45.881	65	59
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	448.074	376	390
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL og beboerarrangementer	158.417	166	162
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	57.684	90	70
		Egen beboerrådgiver	522.937	563	617
		Andre diverse udgifter	335.251	238	260
		Konto 119 i alt	1.074.289	1.057	1.109
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	168,84		
		Samlet henlæggelse i alt	9.275.000	9.275	9.275
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	9.275.000	9.275	9.275
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2	25,23		
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden	3.100.000		
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt	3.100.000		
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	3.281		
		Korrektion vedr. tidligere år - 2	4.099		
		1 og 5 år eftersyn ny elevator og ombygning badeværelser	36.988		
		Konto 134 i alt	44.368		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter af mellemregning	756.722	278	292
		Rente af bank- og depotbeholdning	101		
		Diverse renter	2.115	2	2
		Kursregulering investerede midler	5.212.315		
		Konto 202 i alt	5.971.253	280	294
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.	3.100.000		
		Konto 204 i alt	3.175.000	75	75
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 2	282		
		Konto 206 i alt	282		

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.		
		Saldo primo	91.906.261	88.776
		+ Forbedringsarbejder i året	8.187.989	3.693
		- Tilskud i året	4.708.016	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	95.386.234	92.469
		Indeksregulering primo	4.174.247	4.174
		+ indeksregulering i året	183.781	
		Samlet indeksregulering ultimo	4.358.028	4.174
		Afdrag og afskrivning primo	34.934.440	32.287
		Afdrag	3.176.287	2.647
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	38.110.727	34.934
		Bogført værdi ultimo	61.633.535	61.709
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	164.898.900	164.899
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	164.898.900	164.899
		Indeksregulering primo	60.459.692	60.457
		+ indeksregulering i året	2.848.103	3
		Indeksregulering ultimo	63.307.795	60.460
		Afdrag og afskrivning primo	129.827.171	124.013
		Afdrag	5.884.388	5.814
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	135.711.559	129.827
		Bogført værdi ultimo	92.495.136	95.532
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året	8.856	9

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året	4.928	4
		- Afskrivning	-28.595	-36
		Saldo ultimo konto 303.3	42.379	49
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Driftstabslån	3.100.000	6.200
		Konto 304.1 i alt ultimo	3.100.000	6.200
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		
		Andre driftsstøttelån	100.000	100
		Konto 304.5 i alt ultimo	100.000	100
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	205.427	214
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	205.427	214
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	3.844.255	3.783
		El		
		Vand	2.739.004	2.701
		Maskiner		
		Antenne	463.686	540
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	7.046.945	7.024
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	1.347.635	1.273
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	1.347.635	1.273
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		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		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	30.981.327	31.457
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	5.523.225	4.934
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	9.275.000	9.670
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	34.733.102	36.193
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	133.072	164
		- Forbrugt i året (konto 130.2)		
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	133.072	164
406		ANDRE HENLÆGGESE		
		Saldo primo	26.805.347	31.789
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo ultimo	26.805.347	31.789
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	-815.966	1.559
		- Årets underskud (konto 210)		1.483
		+ Årets overskud (konto 140)	5.882	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)		892
		Saldo ultimo	-810.084	-816
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-810.084	-816
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	4.007.368	3.990
		El		
		Vand	2.336.802	2.299
		Antenne	690.127	1.128
		Konto 419 i alt	7.034.297	7.417
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	1.331.495	869
		Afsatte rekvisitioner	7.342.866	6.815
		Moms		-37
		Konto 421 i alt	8.674.361	7.647
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje		
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	23.852	128
		Forudbetalinger i alt	23.852	128

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
Konto 425 i alt				

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 5.882, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 810.084 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at der er i regnskabet er en større renteindtægt og mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse. Det modregnes dog delvist af større eludgifter grundet stigende elpriser samt manglende indtægt fra opsamlet resultat tidligere år.

Henlæggelser

I 2022 var det planlagt, at udføre vedligeholdelsesarbejder vedrørende hegn Fasanhaven, efterfugning af murværk, udskiftning gulve (prøve projekt) og udskiftning af fugebånd. Disse arbejder forventes, at blive udført i 2023.

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2022.

Byggesager

Der er flere individuelle moderniseringssager der endnu ikke er lånefinansieret, disse forventes lånehjemtaget i 2023.

Afdelingen er i gang med et større LAR og kloakprojekt i samarbejde med Frederiksberg kommune der forventes færdigt i 2024.

Afdelingen har modtaget tilskud fra boligorganisationen til ombygning af ejendomskontor, ny udendørsbelysning, Mariendalsvej 55-57 og tilskud til individuel modernisering køkkener.

Sagerne Ny elevator og ombygning badeværelser, ny opgangsbelysning og vandinstallationer i lejligheder, ny belysning kældre, salto låse og nye dørtelefoner er alle dækket af reguleringskontoen. Landsbyggefonden har givet tilsagn herom i 2014 og 2021.

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 inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2022 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der en del ufinansieret forbedringsarbejder i afdelingen.

Øvrige væsentlige områder

Afdelingen har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen og/eller trækingsret fra Landsbyggefonden. Såfremt afdelingen frasælges helt/delvist, er afdelingen forpligtet til at tilbagebetale lånet/tilskuddet/trækingsretten helt eller delvist.

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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

By for underskrift

København

Dato for underskrift

25-05-2023

Underskrift (sign)

Pernille Neergaard og Marie Louise Kielberg-Bæk

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors påtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Frederiksberg Forenede B/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederiksberg Forenede B/S, afdeling Stjernen, for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisors 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.

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.

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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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 boligorganisationens 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 afdelingens 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 afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridiskkritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridiskkritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift København
Dato for underskrift 25-05-2023
Underskrift/-er (sign) Pia Søndergaard

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

Påtegning Ingen påtegning
By for underskrift Frederiksberg
Dato for underskrift 25-05-2023
Underskrift/-er (sign) Helle Samuelson

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

Påtegning Ingen påtegning
By for underskrift Frederiksberg
Dato for underskrift 25-05-2023
Underskrift/-er (sign) Helle Samuelson

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

Påtegning
By for underskrift Frederiksberg
Dato for underskrift
Underskrift/-er (sign) ,