

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0243**
Afdeling

 LBF-nr.: **101**
Tilsynsførende kommune

 Kommun nr.: **147**

Navn - adresse:

**Frederiksberg forenede Boligselskaber
Enghavevej 81**
2450 København SV

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

Navn - adresse:

**Frederiksberg Kommune
Smallegade 1**
2000 Frederiksberg

 Telefon: **33631000**

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

www.ffb-bolig.dk

 CVR-nr.: **24131815**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

 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				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	Matrikel 12 BS, Frederiksberg	
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		

Lejeplysninger for boligen:Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

839,42

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2021

Forhøjelse pr. m² i kr.:

17,16

Forhøjelse pr. m² i %:

2,04

Forhøjelse i alt på årsbasis:

875.414

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)	9.513.000	9.513	9.510
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	3.233.050	3.245	3.239
107	*	Vandafgift	758.530	71	71
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.750.824	1.626	1.774
110		Forsikringer	1.335.030	1.328	1.410
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	599.378	600	555
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	304.908	284	251
		Konto 111 i alt	904.286	884	806
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	3.021.817	3.043	3.056
		2. Dispositionsfond	396.855	405	405
		3. Arbejdskapitalen	107.796	108	108
		Konto 112 i alt	3.526.468	3.556	3.569
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	11.508.188	10.710	10.869
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	5.055.434	4.965	5.064
115	*	Almindelig vedligeholdelse	59.408	641	641
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	4.933.528	12.978	9.180
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	4.933.528	12.978	9.180
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	963.515	1.011	1.066

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	963.515	1.011	1.066
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	466.794	453	462
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	288.631	376	367
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt	755.425	829	829
119	*	Diverse udgifter	929.043	955	1.058
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	6.799.310	7.390	7.592
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	9.670.000	9.670	9.275
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse	1.446.151	1.446	1.416
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	187.000	187	200
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	11.303.151	11.303	10.891
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	39.123.649	38.916	38.862
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	2.739.854	3.291	3.469
		2. Renter m.v.	414.307	418	396
		3. Administrationsbidrag	148.797	148	147
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	3.302.958	3.857	4.012
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	88.505	89	51
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	6.840	6	6
		Konto 126 i alt	95.345	95	57
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	5.814.325	5.868	5.874
		2. Renter m.v.	3.570.628	3.619	3.463

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	207.662	210	207
		4. Overskydende beboerbetalning til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	1.789.272	1.819	1.661
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	7.803.343	7.878	7.883
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	118.696	82	103
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	118.696	82	103
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	327.287	217	234
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	228.371	217	229
		3. Dækket af dispositionsfonden	98.916		5
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	808.956		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter	889		
		Konto 131 i alt	809.845		
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	119.783		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse	8.856		
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)	8.856		
		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	12.131.274	11.830	11.952
139		UDGIFTER I ALT	51.254.923	50.746	50.814
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	51.254.923	50.746	50.814

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	43.455.903	44.092	45.043
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger	2.232.384	2.233	2.278
		4. Erhverv			
		5. Institutioner	1.332.209	1.246	1.274
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte	409.800	410	410
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	519.672	95	481
		9. - Merleje		-453	
		Lejeindtægter i alt	47.949.968	48.529	49.486
202	*	Renter	1.722	684	280
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	324.439	399	388
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	36.305	62	
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	35.944	55	65
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	892.000	892	520
		ORDINÆRE INDTÆGTER	49.240.378	50.621	50.739
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	75.000	125	75
205		Ydelser vedr. beboerindskuds lån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	456.832		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	531.832	125	75
209		INDTÆGTER I ALT	49.772.210	50.746	50.814
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	1.482.714		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	51.254.924	50.746	50.814

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2021	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	281.720.104	281.720
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-01-2020	
		1. Kontant ejendomsværdi	1.521.000.000	
		2. Heraf grundværdi	131.097.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	5.361.258	5.361
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	287.081.362	287.081
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	61.708.321	60.662
	*	2. Bygningsrenovering m.v	95.531.421	101.343
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	48.385	45
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån	6.200.000	6.200
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån	100.000	100
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	450.669.489	455.431
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	213.670	128
		2. Beboerindskud	-10.656	23
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.024.732	6.731
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	1.273.462	1.421
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer	78.072	111
		7. Forudbetalte udgifter	293.492	1.271
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	8.872.772	9.685
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	263.708	225

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	64.079.023	66.697
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	73.215.503	76.607
310		AKTIVER I ALT	523.884.992	532.038

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	36.193.642	31.457
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)	455.813	436
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	9.467.167	9.005
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	163.501	205
406	*	Andre henlæggelser	31.789.229	34.486
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	78.069.352	75.589
407	*	Opsamlet resultat	-815.966	1.558
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	77.253.386	77.147
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Landsbyggefonden	563.711	564
		Nykredit	42.675.648	47.232
Konto 408 i alt			43.239.359	47.796
409		Beboerindskud	4.480.890	4.481
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	239.361.113	234.804
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	287.081.362	287.081
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	40.647.022	43.809
		2. Bygningsrenovering m.v.	95.531.421	101.343
		Konto 413 i alt	136.178.443	145.152
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.879.480	1.806
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	1.879.480	1.806
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	6.200.000	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	6.300.000	6.300
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	431.439.285	440.339
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.416.843	7.228
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	7.647.336	7.025
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	128.142	299
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	15.192.321	14.552
430		PASSIVER I ALT	523.884.992	532.038
		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)	6.378.879	4.575	4.556
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	344.151	415	339
101.3		Administrationsbidrag	302.295	302	302
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten	312.270	382	307
102.2		- Ydelsessikring fra staten	-2.262		
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten	134.931	120	103
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	1.466.307	3.258	3.258
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.466.307	1.465	1.465
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	9.513.000	9.513	9.510
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	24.234	24	191
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	14.791	15	12
101.3		Administrationsbidrag	973	1	3
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag	312.270	382	307
104.3		- Ydelsesstøtte	134.931	120	103
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	407.203	462	204
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	9.513.000	9.513	9.510
107		VANDAFGIFT			
		Vandafgift	758.530	71	71
Konto 107 i alt			758.530	71	71

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	1.732.824	1.626	1.774
		Variable renovationsudgifter	18.000		
		Konto 109 i alt	1.750.824	1.626	1.774
112.1		ADMINISTRATIONSBIIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	2.897.512	2.919	2.921
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	124.305	124	135
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	3.021.817	3.043	3.056
114		RENHOLDELSE			
		Lønninger M.V	3.895.437	3.776	3.961
		Rengøring og vinduespolering	594.927	685	614
		Snerydning og udryddelse af skadedyr	199.893	123	142
		Drift af maskiner	14.179	18	9
		Drift af ejendoms kontor	350.998	363	338
		Konto 114 i alt	5.055.434	4.965	5.064
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn		27	27
115.2		Bygning, klimaskærm			
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed		39	39
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.169	352	352
115.5		Bygning, tekniske installationer	37.997	173	173
115.6		Materiel	16.242	50	50
		Konto 115 i alt	59.408	641	641
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	600.618	3.467	1.747
116.2		Bygning, klimaskærm	739.229	3.091	1.066
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.299.110	1.653	1.765
116.4		Bygning, fælles indvendig	379.095	1.360	585
116.5		Bygning, tekniske installationer	1.869.500	3.294	3.584
116.6		Materiel	45.976	113	433
		Konto 116 i alt	4.933.528	12.978	9.180
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			
		El	209.055	206	235
		Vaskemiddel m.v	129.587	97	86
		Diverse vaskeriudgifter	128.152	150	141
		Konto 118.1 i alt	466.794	453	462
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Andel i fællesfaciliteters drift	288.631	376	367
		Konto 118.2 i alt	288.631	376	367
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Konto 118.3 i alt			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	755.425	829	829
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	324.439	399	388
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	36.305	62	
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	35.944	55	65
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	358.737	313	376
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL og beboerarrangementer	145.254	165	166
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	33.425	61	90
		Egen beboerrådgiver	567.268	506	563
		Andre diverse udgifter	183.096	223	239
		Konto 119 i alt	929.043	955	1.058
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	176,04		
		Samlet henlæggelse i alt	9.670.000	9.670	9.275
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 120 i alt	9.670.000	9.670	9.275
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	25,23		
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			
		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			
		Regulering udamortiserede lån	89.332		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		For meget reserveret tilskud kommunen	20.551		
		3 x gratis parkering 1 år	9.900		
		Konto 134 i alt	119.783		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Diverse renter, frivilligt forlig	614		1
		Renter af mellemregning		684	278
		Renter, råderetsslån	1.108		1
		Konto 202 i alt	1.722	684	280
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring	75.000	125	75
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	75.000	125	75
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Regulering udamortiserede lån	89.332		
		Reservationer forbrugsregnskaber 2020	180.000		
		Kompensation for reetablering af FFb Stjernen	150.000		
		Afsatte beløb 1- og 5 års eftersyn bolignet	37.500		
		Konto 206 i alt	456.832		

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	88.775.526	81.733
		+ Forbedringsarbejder i året	3.692.988	7.322
		- Tilskud i året		280
		Samlet anskaffelsessum ultimo	92.468.514	88.775
		Indeksregulering primo	4.174.247	4.124
		+ indeksregulering i året		50
		Samlet indeksregulering ultimo	4.174.247	4.174
		Afdrag og afskrivning primo	32.287.337	29.175
		Afdrag	2.647.103	3.112
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	34.934.440	32.287
		Bogført værdi ultimo	61.708.321	60.662
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	60.457.173	59.694
		+ indeksregulering i året	2.519	763
		Indeksregulering ultimo	60.459.692	60.457
		Afdrag og afskrivning primo	124.012.845	118.204
		Afdrag	5.814.326	5.809
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	129.827.171	124.013
		Bogført værdi ultimo	95.531.421	101.343
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året	8.856	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året	3.878	3
		- Afskrivning	-35.651	-42
		Saldo ultimo konto 303.3	48.385	45
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Driftstabslån	6.200.000	6.200
		Konto 304.1 i alt ultimo	6.200.000	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 DRIFTSTØTTELÅN		
		Driftstabslån	100.000	100
		Konto 304.5 i alt ultimo	100.000	100
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	213.670	128
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	213.670	128
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	3.783.083	3.614
		El		
		Vand	2.701.257	2.565
		Maskiner		
		Antenne	540.392	552
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	7.024.732	6.731
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	1.273.462	1.421
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	1.273.462	1.421
		Heraf til inkasso		63
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	31.457.170	28.493
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	4.933.528	6.981
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	9.670.000	9.945
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	36.193.642	31.457
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	163.501	205
		- Forbrugt i året (konto 130.2)		
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	163.501	205
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	31.789.229	34.486
		- 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	31.789.229	34.486
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	1.558.748	2.677
		- Årets underskud (konto 210)	1.482.714	
		+ Årets overskud (konto 140)		334
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	892.000	1.453
		Saldo ultimo	-815.966	1.558
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-815.966	1.558
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	3.989.415	3.980
		El		
		Vand	2.299.325	2.171
		Antenne	1.128.103	1.077
		Konto 419 i alt	7.416.843	7.228
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	868.547	666
		Afsatte rekvisitioner	6.815.495	6.358
		Skyldig A-skat	282	
		Moms	-36.988	1
		Konto 421 i alt	7.647.336	7.025
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje		178
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	128.142	121

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalinger i alt	128.142	299
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 1.482.714, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2023.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 815.966 pr. 31. december 2021.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at investeringsforeningerne har givet et negativt afkast, og dermed har afdelingen fået en renteudgift på 1,12% i stedet for en renteindtægt på 0,95%. Derudover er der en udgift til umålt vand på ca. 750.000 kr. Det er delvist modregnet af mindre forbrug på almindelig vedligeholdelse.

Henlæggelser

I 2021 var det planlagt, at udføre vedligeholdelsesarbejder vedrørende opsætning af hegn ved cykelhandler, maling og reparation af kældrevægge i parkeringskælder, etablering af saltolåse på alle ejendommens døre, efterfugning af murværk samt vinduer og døre, udskiftning af lys i kælder til LED, etablering af LED belysning i alle kældregange, udskiftning af fugebånd om vinduer, udskiftning af dørtelefoner samt overdækning af papir affaldscontainere. Disse arbejder forventes, at blive udført i 2022. Arbejderne omkring p-arealer samt udeområder udskydes til 2025/2026 når LAR projektet er færdigt.

Afdelingens øvrige henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2021.

Byggesager

Der er flere individuelle moderniseringssager der endnu ikke er lånefinansieret, disse forventes lånehjemtaget i 2022 og 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 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 2021 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

By for underskrift

Frederiksberg

Dato for underskrift

24-05-2022

Underskrift (sign)

Kim Geertsen
Kundechef

Og

Marie Louise Kielberg-Bæk
Kundeøkonom

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederiksberg Forenede B/S, afdeling Stjernen, for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske 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	24-05-2022
Underskrift/-er (sign)	Pia Søndergaard Statsautoriseret revisor MNE-nr.: 15008

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

Påtegning	Forelagt på afdelingsmøde
By for underskrift	Frederiksberg
Dato for underskrift	24-05-2022
Underskrift/-er (sign)	Bjarne Sørensen,

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

Påtegning	Forelagt afdelingsbestyrelsen
By for underskrift	Frederiksberg
Dato for underskrift	24-05-2022
Underskrift/-er (sign)	Bjarne Sørensen,

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

Påtegning

By for underskrift Frederiksberg

Dato for underskrift

Underskrift/-er (sign) ,