

Frederiksborg Almene Boligforening

Regnskab 2025

Boligselskab	Evt. forretningsførerorg.	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr. 773	Evt. forretningsførerorg.nr.	Kommune nr. 219
Frederiksborg Almene Boligforening c/o Boligforeningen VIBO Sankt Peders Stræde 49 A Postboks 2204 1018 København K Tlf. 33 42 00 00	Boligforeningen VIBO Sankt Peders Stræde 49 A Postboks 2204 1018 København K Tlf. 33 42 00 00	Hillerød Kommune Trollesminde Alle 27 3400 Hillerød Tlf. 7232 0000
E-postadresse vibo@vibo.dk	E-postadresse vibo@vibo.dk	E-postadresse hillerod@hillerod.dk
Hjemmeside www.fab-bolig.dk	Hjemmeside www.vibo.dk	Hjemmeside www.hillerod.dk
CVR-nr. 66329917	CVR-nr. 36511710	

Boligorganisationen omfatter i alt:				
Antal afdelinger	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m2	å lejemål-enhed	antal leje-målsenheder
1) boliger	349	27.316	1	349
2) erhvervslejemål			1 pr.påbeg.	
3) institutioner			1 pr. påbeg.	
4) garager/carporte	94	940	1/5	19
5) lejemål, m2 og lejemålsenheder i alt	443	28.256		368

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens årsberetning	1
Regnskabspraksis	1
Resultatsopgørelse	2
Balance pr. 31.12.2025	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Bestyrelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6 - 8
Noter	9 - 11
Bilag til årsberetning	12
Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	13

Årsberetning

Boligorganisationens hovedaktivitet

Boligorganisationens aktiviteter er opførelse og drift af almene ungdoms-, familie- og ældreboliger samt aktivitet i nær tilknytning hertil.

Andre forhold

Boligorganisationens administration varetages af en anden almen boligorganisation.

Boligorganisationen indgår i administrators initiativer til at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelinger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret været rente på 0,33 % vedrørende forrentning af driftsmidler og kursreguleringsafkast på 1,46% vedrørende forrentning af henlagtemidler.

Renterindtægter og kursreguleringer er overført til afdelinger.

I indeværende år har boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 182.638. Underskuddet dækkes af arbejdskapitalen. Der er i regnskabsåret henlagt særlig bidrag til arbejdskapitalen fra afdelingerne.

Arbejdskapitalen udgør herefter kr. 1.200.518 svarende til kr. 3.262 pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondens disponible indestående udgør pr. 31.12.2025 kr. 4.212.214, svarende til kr. 11.446 pr. lejemålsenhed.

Afdelinger

Vedrørende afdelingernes resultat, opsamlet resultatkonti samt udarbejdede estimerede budgettal for konto 139 samlede udgifter for afdelingerne for årene 2026-2029, henvises der til side 16.

Boligorganisationen er i fællesforvaltning underlagt administrationsorganisationens opstillede målsætninger for forvaltning og egenkontrol, herunder turnus kontrol af væsentlige forretningsområder.

Med udgangspunkt i effektivitetens effektivitetstal samt Landsbyggefondens benchmarktal, har der i regnskabsåret været fokus på energiforbrug, forsikrings- og vedligeholdelsesudgifter og i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Boligorganisationen er omfattet af reglerne om egenkontrol og god offentlig forvaltningsskik og har vedtaget mål, politikker samt beskrevet områderne, udarbejdet handlingsplaner og forretningsgange for evaluering og rapportering. Hele forvaltningsområdet er formaliseret i et brugerorienteret it-system med tilgængelighed for ansatte, organisations- og afdelingsbestyrelser.

Udover egenkontrol på turnusområder følger FAB samme egenkontrol af øvrige undersøgelser som administrator.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskab er aflagt i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og bekendtgørelse om drift om almene boliger m.v. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Obligationsbeholdning

Obligationsbeholdning optages til balancedagens børskurser.

Finansielle anlægsaktiver

Udlån optages til den værdi, hvormed er sket udbetaling.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes med de beløb, der skal betales.

Resultatopgørelse for perioden 01.01. - 31.12.2025

		Regnskab	Budget	Budget	
		2025	2025	2026	
		kr.	t.kr.	t.kr.	
Note	Konto		ej revideret	ej revideret	
Udgifter					
Ordinære udgifter					
	501	Bestyrelsesvederlag	23.787	20	23
1	502	Mødeudgifter, kontingenter	5.297	15	15
2	512	Forretningsførelse	1.831.228	1.840	1.845
3	513	Kontorhold	53.765	39	39
			<u>1.914.077</u>	<u>1.914</u>	<u>1.922</u>
4	532	Renteudgifter	588.063	390	700
5	533	Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfond	2.277.185	2.270	2.270
6	541	Ekstraordinære udgifter	3.183.072		180
	560	Udgifter og overskud i alt	<u>7.962.397</u>	<u>4.574</u>	<u>5.072</u>
Indtægter					
7	601	Administrationsbidrag:	1.905.228	1.914	1.922
8	603	Renteindtægter m.v.	413.103	390	700
	604	Afdelingsbidrag m.v. til dispositionsfond	2.277.185	2.270	2.270
9	607	Diverse indtægter	3.184.243	0	180
	610	Indtægter i alt	<u>7.779.759</u>	<u>4.574</u>	<u>5.072</u>
	631	Årets underskud	182.638		
	630		<u>7.962.397</u>	<u>4.574</u>	<u>5.072</u>

Balance pr. 31.12.2025

		Regnskab 31.12.2025 kr.	Regnskab 31.12.2024 t.kr.
Note	Konto		
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
	714 Dispositionsfond/udlån til afdelinger	780.000	0
10	716 Indskud i Landsbyggefonden	4.146.546	6.271
		<u>4.926.546</u>	<u>6.271</u>
	Omsætningsaktiver		
11	721.1 Afdelinger i drift	0	6.815
	727 Forudbetalte udgifter	5.057	1
12	731 Obligationsbeholdning	11.603.072	11.492
	732 Bankbeholdning	20.472.336	7.820
		<u>32.080.466</u>	<u>26.128</u>
	Aktiver i alt	37.007.012	32.399

Balance pr. 31.12.2025

		Regnskab 31.12.2025 kr.	Regnskab 31.12.2024 t.kr.	
Note	Konto			
	Passiver			
	Egenkapital			
13	803	Dispositionsfond	9.138.760	11.064
14	805	Arbejdskapital	1.200.518	1.360
		Egenkapital i alt	<u>10.339.278</u>	<u>12.424</u>
	Kortfristet gæld			
15	825	Afdelinger i drift m.v.	25.774.325	19.092
		Anden kortfristet gæld	893.408	883
		Kortfristet gæld i alt	<u>26.667.733</u>	<u>19.975</u>
	Passiver i alt	37.007.011	32.399	
16		Eventualforpligtelse		

Ledelsespåtegning

Hillerød, den / 2026

Forretningsfører

Boligforeningen VIBO

Carsten Krabbe
direktør

Anne-Merethe Bryder
økonomichef

Bestyrelse

Steen Knudsen
formand

Christina Guldborg
næstformand

Henrik Nielsen

Lone Hammer Nielsen

Günes Yildiz

Natascha Munthe Witthøft

Jens Andersen

Eva Rosman

Inger-Lise Clausen

Katja Kjær Knudsen

Bent Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Frederiksborg Almene Boligforening

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksborg Almene Boligforening for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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 Board for Accountant's 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen eller bilag hertil, jf. side 12.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

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 boligorganisationen, 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 foreskrifter 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 boligorganisationen, 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.

København, den / 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631

Noter til regnskabet

Note	Konto	Regnskab	Budget	Budget
		2025 kr.	2025 t.kr. ej revideret	2026 t.kr. ej revideret
1	502 Mødeudgifter			
	Generalforsamling	3.342		
	Andre mødeudgifter	1.955		
		<u>5.297</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
2	512 Forretningsførelse			
	Administrationshonorar	1.905.228	1.914	1.919
	Administrationstilskud	-74.000	-74	-74
		<u>1.831.228</u>	<u>1.840</u>	<u>1.845</u>
3	513 Kontorhold			
	Kontorartikler mm	845		
	Gebyrer mm	49.595		
	Forsikring	3.325		
		<u>53.765</u>	<u>39</u>	<u>39</u>
4	532 Renteudgifter			
	Dispositionsfond	4.577		
	Dispositionsfond, rentesats gn.0,35%			
	Afdelinger, henlagte midler	321.898		
	Henlagte midler, rentesats 1,46%			
	Afdelinger, driftsmidler	72.757		
	Driftsmidler, rentesats 0,33%			
	Egne trækningsretsmidler (LBF)	188.831		
		<u>588.063</u>	<u>390</u>	<u>700</u>
5	533/ 604 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond			
	Ydelser (beboerbetaling) fra afdelingen, udamortisering	377.815		
	Ydelser til Landsbyggefonden	755.634		
	Pligtmæssig bidrag	1.143.736		
		<u>2.277.185</u>	<u>2.270</u>	<u>2.270</u>
6	541 Ekstraordinære udgifter			
	Tilskud afdelinger, dispositionsfond	3.183.072		
		<u>3.183.072</u>	<u>0</u>	<u>180</u>

Noter til regnskabet

Note	Konto	Regnskab	Budget	Budget
		2025	2025	2026
		kr.	t.kr.	t.kr.
			ej revideret	ej revideret
7	601 Administrationsbidrag			
	Bruttoadministrationsomkostninger	1.841.655	1.854	0
	Administration, garage	63.573	60	0
		<u>1.905.228</u>	<u>1.914</u>	<u>1.922</u>
	368 lejmål pr. enhed	<u>5.177</u>	<u>5.201</u>	<u>5.223</u>
8	603 Renteindtægter m.v.			
	Renter bankkonti	40.578		
	Renter afdelinger	0		
	Kursregulering, afkast	183.694		
	Renter LBF egen trækingsretsmidler	<u>188.831</u>		
		<u>413.103</u>	<u>390</u>	<u>700</u>
9	541/ Diverse udgifter			
	607 Diverse indtægter			
	Overført til dækning af lejetab i afdelinger	4.071		
	Afd.403 Ydelsesstøtte dispositionsfond	179.000		180
	Afd.403 Tilskud egne trækingsretsmidler	3.000.000		
	Salg af Bolind aktier	<u>1.172</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>3.184.243</u>	<u>0</u>	<u>180</u>

Noter til regnskabet

Note	Konto	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 t.kr.
10	716 Indskud i Landsbyggefonden		
	Saldo, primo	6.271.474	5.455
	Indbetaling (1.143.735x60%)	686.241	676
	Rentetilskrivning	188.831	140
	Udbetalt til afdeling 3	-3.000.000	
		<u>4.146.546</u>	<u>6.271</u>
11	721.1 Afdelinger i drift		
	Afdeling 3	0	6.815
		<u>0</u>	<u>6.815</u>
12	731 Obligationsbeholdning		
	Anskaffelsessum primo	11.492.895	11.003
	Opskrivning i året	149.159	490
	Nedskrivning i året	0	0
	Bogført værdi ultimo	<u>11.642.054</u>	<u>11.493</u>
13	803 Dispositionsfond		
	1. Saldo, primo		10.021
	Tilgang:	11.064.367	
	3. Rentetilskrivning	4.577	61
	4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	1.133.449	1.133
	11. Pligtmæssig bidrag fra afdelinger	1.143.735	1.126
	12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	188.831	140
	Afgang:		
	21. Tilskud afdelinger mm	-179.000	-179
	22. Tilskud til tab v/ lejeledighed og fraflyttere:	-4.071	-32
	24. Indbetaling til Landsbyggefonden	-1.213.128	-1.206
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden, overført til afdeling	-3.000.000	
		<u>9.138.760</u>	<u>11.064</u>
	Bunden del		
	803 31. Udlån i alt, konto 714	780.000	0
	34. Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	4.146.546	6.271
	40. Disponibel del	4.212.214	4.793
		<u>9.138.760</u>	<u>11.064</u>
14	805 Arbejdskapital		
	1. Saldo, primo	1.360.432	1.190
	2. Årets overskud	0	147
	3. Særlig bidrag fra afdelinger	22.724	23
	4. Årets underskud	-182.638	
	Saldo, ultimo	<u>1.200.518</u>	<u>1.360</u>
	Bunden del		
	9. Disponibel del	1.200.518	1.360
		<u>1.200.518</u>	<u>1.360</u>
15	821 Afdelinger i drift - gæld		
	Afdeling 1	16.041.218	14.175
	Afdeling 3	4.470.155	0

	Afdeling 5	2.988.885	3.029
	Afdeling 6	<u>2.274.067</u>	<u>1.888</u>
		<u>25.774.325</u>	<u>19.092</u>
16	Eventualforpligtelse - Administrationsaftalen kan af boligorganisationen opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af boligorganisationens regnskabsår.		

Bilag til bestyrelsens årsberetning (ikke underlagt revision)

Afdelinger

Følgende opstilling viser afdelingernes driftsresultat og opsamlet resultat.

Afdeling	Overskud (kr.) (konto 140)	Underskud (kr.) (konto 210)	Opsamlet resultat (kr.) (konto 407)
1	216.617		871.205
3		270.818	-547.399
5	283.292		121.719
6	94.819		56.300

Afdelingers samlede effektivitets pct samt estimeret samlede budgetudgifter på konto 139

Afdelinger	Estimeret effektivitet i 2024:	Samlede udgifter (konto 139) t.kr.				
		2025 <i>ej revideret</i>	2026 <i>ej revideret</i>	2027 <i>ej revideret</i>	2028 <i>ej revideret</i>	2029 <i>ej revideret</i>
Petersborgvænget	84%	10.040	10.952	10.224	10.290	10.357
Fredskovhellet	77%	9.697	10.561	10.083	10.151	10.220
Langbjerg park	72%	6.066	6.160	6.131	6.186	6.242
Elver Alle	67%	3.190	3.211	3.197	3.224	3.252