

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2022  
 Regnskabsperiode fra 01-01-2022  
 Regnskabsperiode til 31-12-2022

**Regnskab for afdeling**

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0885	LBF's afdelingsnr.	004	Kommunenr.	187
Vallensbæk Boligselskab v/KAB Enghavevej 81		49004 Stationstorvet Vallensbæk Stationstorv 3  Afdeling: 49-4		Vallensbæk Kommune Vallensbæk Stationstorv 100	
2450 København SV		2625 Vallensbæk  Matrikel		2665 Vallensbæk Strand	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	43 73 23 86	Telefon	47 97 40 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-stationstorvet@kab-bolig.dk	E-postadr.	kommune@vallensbaek.dk
CVR-nr.	10 02 53 38	BBR-ejendomsnr.	270		
<b>Lejemål:</b>	<b>Bruttoetage- areal i alt m<sup>2</sup></b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Å lejemålsenheder</b>	<b>Antal lejemåls- enheder</b>	
Almene familieboliger	5.156,14	49	1	49,00	
I alt	5.156,14	49		49,00	
Boliger fordelt på antal rum					
2 rum	4.831,24	46			
3 rum	324,90	3			
I alt	5.156,14	49			
Lejemål i alt	5.156,14	49			49,00

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	49	5.156,14	24.06.2015	2017
<b>Byggeart:</b>				
Boliger i etagebyggeri	49	5.156,14		

**Lejeoplysninger for boligen**
**Familieboliger**

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet

1.116,53

**Ingen lejeændring:**

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>3.935.600</b>	<b>3.903</b>	<b>3.959</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	132.198	135	132
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	2.685	10	10
109	2	Renovation	125.603	131	151
110		Forsikringer	65.095	60	40
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	89.506	71	87
		Målerpasning	31.846	38	38
			<u>121.352</u>	<u>109</u>	<u>125</u>
112	3	Bidrag til Vallensbæk Boligselskab:			
		Administrationsbidrag	245.868	255	269
		Bidrag til Arbejdskapital	0	0	8
			<u>245.868</u>	<u>255</u>	<u>277</u>
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>692.802</b>	<b>700</b>	<b>735</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	390.775	379	371
115	5	Almindelig vedligeholdelse	721	53	25
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	483.662	875	568
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-483.662	-875	-568
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	0	13	13
		Heraf dækket af henlæggelser	0	-13	-13
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af beboerlokaler fælles	14.730	29	7
	8	Drift af andre lokaler fælles	0	0	2
	9	Drift af møde- og selskabslokaler	0	0	17
			<u>14.730</u>	<u>29</u>	<u>26</u>
119	10	Diverse udgifter	56.358	66	64
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	10	10
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>462.584</b>	<b>537</b>	<b>496</b>

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Henlæggelser</b>					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	726.000	726	591
121	12	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	20.000	20	20
123	13	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	8.000	8	2
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>		<b>754.000</b>	<b>754</b>	<b>613</b>
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>		<b>5.844.986</b>	<b>5.894</b>	<b>5.803</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.: Lejers godtgjorte forbedring		7.632	4	8
129	Tab ved lejeledighed m.v. Dækket af dispositionsfond m.v.		0 0	22 -22	32 -32
			0	0	0
130	Tab ved fraflytninger Dækket af tidligere henlæggelser		0 0	13 -13	13 -13
			0	0	0
131	14	Andre renter	421.737	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	8	8
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>		<b>429.369</b>	<b>12</b>	<b>16</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>		<b>6.274.355</b>	<b>5.906</b>	<b>5.819</b>
140	Årets overskud: Overført til opsamlet resultat		105.760	0	0
150	<b>Udgifter og overskud i alt</b>		<b>6.380.115</b>	<b>5.906</b>	<b>5.819</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	5.757.000	5.757	5.757
		Forbedringsarbejder	3.816	4	4
			<u>5.760.816</u>	<u>5.761</u>	<u>5.761</u>
202	14	Renter	462.097	26	0
203		Andre ordinære indtægter:			
	7	Drift af beboerlokaler fælles	14.100	10	11
		Diverse indtægter	250	1	1
		Overført fra opsamlet resultat	100.000	100	38
			<u>114.350</u>	<u>111</u>	<u>50</u>
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>6.337.263</b>	<b>5.898</b>	<b>5.811</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
207		Kontant indbetalte godtgørelser	42.852	8	8
208		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>42.852</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.380.115</b>	<b>5.906</b>	<b>5.819</b>

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	125.522.454	125.522
		Kontantværdi pr. 01-10-2022	67.000.000	
		Heraf grundværdi	16.718.700	
302.9		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>125.522.454</b>	<b>125.522</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	16	Godtgjorte forbedringer af lejemål	78.121	82
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>125.600.575</b>	<b>125.604</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber	448.954	421
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	70.516	65
			519.470	486
307		Likvide beholdninger:		
		Bankkonti	4.009	1
		Tilgodehavende hos Vallensbæk Boligselskab	2.695.024	3.169
			2.699.034	3.170
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.218.504</b>	<b>3.656</b>
310		<b>Aktiver i alt</b>	<b>128.819.079</b>	<b>129.260</b>

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>Passiver</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.350.545	1.530
402	19	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	154.906	135
405	20	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	41.403	33
406	21	Andre henlæggelser	1.223.431	1.331
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.770.285</b>	<b>3.029</b>
407	22	Opsamlet resultat	117.030	111
407.9		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>2.887.314</b>	<b>3.141</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	15	Landsbyggefonden	12.525.600	12.526
	15	Realkredit Danmark	90.609.177	94.186
			103.134.777	106.711
409	15	Beboerindskud	2.505.126	2.505
411	15	Afskrivningskonto for ejendommen	19.615.823	16.039
			22.120.949	18.544
412.9		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>125.255.726</b>	<b>125.256</b>
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>125.255.726</b>	<b>125.256</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	441.964	448
421	24	Skyldige omkostninger	234.075	416
426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>676.039</b>	<b>864</b>
430		<b>Passiver i alt</b>	<b>128.819.079</b>	<b>129.260</b>

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret		
			Budget 2022	Budget 2023	
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>				
	Prioritering ved lån:				
	101 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	3.576.564	3.848	3.500	
	Prioritetsrenter	319.427	-207	501	
	Bidrag	297.608	298	298	
	-Rentebidrag	-23.516	-1	-43	
	-Ydelsesstøtte	-234.482	-35	-297	
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>3.935.600</b>	<b>3.903</b>	<b>3.959</b>	
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>				
	Faste renovationsudgifter	125.603	131	151	
	<b>Renovation i alt</b>	<b>125.603</b>	<b>131</b>	<b>151</b>	
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>				
	<b>Pakker og moduler</b>	<b>Sats pr. lejemålsenhed</b>			
	Grundbidrag	161	7.889	8	8
	Stor pakke	3.636	178.164	182	182
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	866	42.434	45	59
			228.487	235	249
	<b>Obligatoriske ydelser</b>				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	8.517	10	10
	Fraflytter varme	174	174	0	0
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, vand	174	8.517	10	10
	Fraflyttere vand	174	174	0	0
			17.382	20	20
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>245.868</b>	<b>255</b>	<b>269</b>	
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>				
	Lønninger m.v.	241.271	228	232	
	Rengøring og vinduespolering	74.542	90	73	
	Drift af maskiner	1.227	0	0	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	50.069	31	37	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	14.719	15	14	
	Rengøring	106	3	2	
	Telefon og IT	838	2	1	
	Kontorhold m.v.	7.457	9	8	
	Personaleomkostninger	547	1	2	
	Diverse	0	0	2	
		23.666	30	29	
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>390.775</b>	<b>379</b>	<b>371</b>	



Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
<b>5</b>	<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>			
	Terræn	0	3	0
	Bygning, klimaskærm	0	8	25
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	721	17	0
	Bygning, fælles	0	10	0
	Bygning, tekniske installationer	0	12	0
	Materiel	0	3	0
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>721</b>	<b>53</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
	Terræn	33.045	55	15
	Bygning, klimaskærm	74.562	460	95
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	22.731	113	165
	Bygning, fælles	0	10	10
	Bygning, tekniske installationer	348.452	232	275
	Materiel	4.872	5	8
		<b>483.662</b>	<b>875</b>	<b>568</b>
	Anvendt af henlæggelser	-483.662	-875	-568
	<b>Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>118 Drift af beboerlokale - fælles</b>			
	<b>Udgifter</b>			
	Vandafgift	914	3	2
	Varmeudgifter	2.332	10	5
	Rengøring	4.965	12	0
	Inventar og udstyr	6.045	2	0
	Diverse udgifter	474	2	0
		<b>14.730</b>	<b>29</b>	<b>7</b>
	<b>203 Indtægter</b>			
	Drift af fælles beboerlokaler	-14.100	-10	-11
	<b>Drift af beboerlokale - fælles nettoudgifter</b>	<b>630</b>	<b>19</b>	<b>-4</b>
<b>8</b>	<b>118 Drift af andre lokaler - fælles</b>			
	<b>Udgifter</b>			
	El-anlæg	0	0	2
	<b>Drift af andre lokaler - fælles nettoudgifter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
9	118	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
		<b>Udgifter</b>		
	Rengøring	0	0	10
	Telefonomkostninger	0	0	2
	Diverse udgifter	0	0	5
		0	0	17
	<b>Drift af møde- og selskabslokaler nettoudgifter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
10	119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent til BL	7.329	7	8
	Beboermøder	0	0	2
	Tilskud til fester	8.519	10	10
		15.848	17	20
	<b>Afdelingsbestyrelsen:</b>			
	Rådighedsbeløb	7.872	15	15
	Kontorhold	3.741	4	5
		11.613	19	20
	<b>Andre udgifter</b>			
	Beboerblade	0	0	1
	Oprettelsesgebyr Credit	200	6	1
	Administration Ejerforening	28.698	19	20
	Diverse	0	5	2
		28.898	30	24
	<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>56.358</b>	<b>66</b>	<b>64</b>
11	120	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Årets henlæggelser	726.000	726	591
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2022	<b>140,80</b>		
	Budget 2023	<b>114,64</b>		
	<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt</b>	<b>726.000</b>	<b>726</b>	<b>591</b>
12	121	<b>Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning</b>		
	Henl.istands.frafl. almene lejligheder	20.000	20	20
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2022	<b>3,88</b>		
	Budget 2023	<b>3,88</b>		
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Note	Konto		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
13	123	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>			
		Årets henlæggelser	8.000	8	2
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2022	1,55		
		Budget 2023	0,39		
		<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>8.000</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
14	131	<b>Renteudgifter</b>			
		Kursregulering vedr. investerede midler	421.737	0	0
	202	<b>Renteindtægter</b>			
		Rente af mellemregning	-36.355	-26	0
		Kursregulering vedr. investerede midler	-421.737	0	0
		Renter, råderetslån	-4.005	0	0
			<u>-462.097</u>	<u>-26</u>	<u>0</u>
		<b>Nettorenteindtægter</b>	<b>-40.360</b>	<b>-26</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
15	<b>301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering</b>		
	<b>408-411</b>		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	125.522.454	125.522
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-90.609.177	-94.186
	Landsbyggefonden	-12.525.600	-12.526
	Finansiering af anskaffelsessum	-103.134.777	-106.711
	409 Beboerindskud	-2.505.126	-2.505
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-19.615.823	-16.039
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">           Bemærkning:            Rest finansiering forventes at komme på plads i år 2023.         </div>		
	<b>Underfinansiering</b>	<b>266.728</b>	<b>267</b>
16	<b>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Saldo primo	81.748	85
	Til-/afgang	-3.627	-3
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>78.121</b>	<b>82</b>
17	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	228.685	228
	Vandregnskab	195.136	193
	El regnskab	25.134	0
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>448.954</b>	<b>421</b>
18	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	1.529.944	1.212
	Årets henlæggelse	726.000	662
	Forbrug af henlagte midler	-483.662	-344
	Kursregulering investerede midler	-421.737	0
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	2022 261,93		
	2021 296,72		
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>1.350.545</b>	<b>1.530</b>
19	<b>402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)</b>		
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger</b>		
	Saldo primo	134.906	120
	Årets henlæggelse	20.000	15
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt</b>	<b>154.906</b>	<b>135</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt</b>	<b>154.906</b>	<b>135</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>20</b>	<b>405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>		
	Saldo primo	33.403	32
	Årets henlæggelse	8.000	1
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>41.403</b>	<b>33</b>
<b>21</b>	<b>406 Andre henlæggelser</b>		
	<b>5 års eftersyn</b>		
	Vallensbæk Stationstorv - Nybyggeri	2.918	111
	Henl. til disposition	1.220.513	1.221
	<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>1.223.431</b>	<b>1.331</b>
<b>22</b>	<b>407 Resultatkonto</b>		
	Saldo primo	111.270	288
	Årets overskud	105.760	0
	Årets underskud	0	-152
	Afvikling af overskud	-100.000	-25
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>117.030</b>	<b>111</b>
<b>23</b>	<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	262.146	271
	Vandregnskab	179.818	177
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>441.964</b>	<b>448</b>
<b>24</b>	<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	82.026	149
	Afsatte beløb byggeregnskab	129.717	198
	Feriepengeforpligtigelse	12.674	14
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	9.658	56
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>234.075</b>	<b>416</b>

### Regnskabspåtegninger

#### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 105.760, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 117.030 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at der har været færre udgifter til almindelig vedligeholdelse, samt til beboerlokalet. Derudover har afdelingen fået flere renteindtægter end forventet.

#### **Henlæggelser**

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

#### **Likviditet**

For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Vallensbæk Boligselskab 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 er underfinansiering på oprindelig lån.

#### **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.

København, den

**KAB s.m.b.a**

**Bo Mølgaard Espenhain**  
Kundechef

**Lars Gordon Madsen**  
Kundeøkonom

**Afdelingsbestyrelse**

Foranstående regnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen.

Vallensbæk, den

**Den uafhængige revisors påtegning****Til afdelingen og øverste myndighed i Vallensbæk Boligselskab****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Vallensbæk Boligselskab, afdeling Stationstorvet, 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 revisoreres 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

København, den

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 15008

# Afd. 49004 Stationstorvet

# VEDLIGEHOELDESEPLAN 2023 - 2047

LANGTIDSBUDGET	Afsluttet regnskab	Årsløst budget	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030	Budget 2031	Budget 2032-2047	Budget i alt
116.1 Terræn	55	55	15	15	15	15	15	15	15	15	15	240	375
116.2 Bygning, klimaskærm	34	460	95	95	95	95	95	95	95	95	95	1.520	2.375
116.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	12	113	165	145	145	145	145	145	145	145	145	2.320	3.645
116.4 Bygning, fælles indvendig	22	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116.5 Bygning, tekniske installationer	211	232	275	275	275	275	275	275	275	275	275	4.400	6.875
116.6 Materiel	10	5	8	8	8	8	8	8	8	8	8	128	200
116. Planlagt vedligeholdelse i alt	344	875	568	548	548	548	548	548	548	548	548	8.768	13.720
Dækket af henlæggelser	-344	-875	-568	-548	-548	-548	-548	-548	-548	-548	-548	-8.768	-13.720
Anden finansiering (-)													
Som driftsudgift													
120. Budgetteret henlæggelse	662	726	591	725	735	740	745	750	750	750	750	12.000	18.536

LIKVIDITETSBUDGET													
401. Henlagt primo	1.212	1.530	1.381	1.404	1.581	1.768	1.960	2.157	2.359	2.561	2.763	2.965	
Dækket planlagt vedligeholdelse	-344	-875	-568	-548	-548	-548	-548	-548	-548	-548	-548	-8.768	
Budgetterede henlæggelser	662	726	591	725	735	740	745	750	750	750	750	12.000	
I alt afgang/tilgang	318	-149	23	177	187	192	197	202	202	202	202	3.232	
Korrektion vedrørende tidligere år													
Fremskudt (-)													
Udskudt (+)													
401. Henlagt Ultimo	1.530	1.381	1.404	1.581	1.768	1.960	2.157	2.359	2.561	2.763	2.965	6.197	

Difference henlagt og næste års budget		813	856	1.033	1.220	1.412	1.609	1.811	2.013	2.215	2.392		
--	--	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--	--

Bemærkninger:

VEDLIGEHOLDELSESPLAN FOR PERIODEN 2023 - 2047		Afd. 49004 Stationstorvet										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2047	I alt
<b>115001</b>	<b>Terræn</b>											
115002	A 2-Bygningsdele i bygning	25	25	25	25	25	25	25	25	25	400	625
	<b>115 almindelig vedligeholdelse i alt:</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>400</b>	<b>625</b>
<b>116110</b>	<b>Terræn</b>											
116110	A 24-Asfalt	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116120	A 7-Afløbssystem - røranlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
<b>116210</b>	<b>Bygning konstruktion, klimaskærm</b>											
116220	A 27-Vægge	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116230	A 28-Tagdækning	25	25	25	25	25	25	25	25	25	400	625
116260	A 29-Vinduer	50	50	50	50	50	50	50	50	50	800	1.250
116260	A 34-Reperation af døre	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
<b>116310</b>	<b>Bygning konstruktion, bolig og erhverv</b>											
116310	A 18-Gulve	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.600	2.500
116310	A 19-Køkkeninventar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116310	A 30-Døre	25	25	25	25	25	25	25	25	25	400	625
116310	A 31-Vægge	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116310	A 47-Ombygning af affaldssystem - nye sorteringsre	20										20
<b>116410</b>	<b>Bygning konstruktion, fælles indvendig</b>											
116410	A 10-Vægge	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116410	A 21-Overflader	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
<b>116510</b>	<b>Bygning, tekniske installationer</b>											
116510	A 33-Serviceaftale på slangevindere	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116520	A 46-Service aftale TORMAX døre	20	20	20	20	20	20	20	20	20	320	500
116520	A 9-Elforsyning (samlet)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	480	750
116540	A 11-Vandsystem - forbrugsanlæg	50	50	50	50	50	50	50	50	50	800	1.250
116540	A 43-Honorar vand/varme regnskab	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116550	A 14-Varmeanlæg - varmeproduktionsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116570	A 12-Ventilationsanlæg	30	30	30	30	30	30	30	30	30	480	750
116570	A 32-Serviceaftale på 4 vent. anlæg	50	50	50	50	50	50	50	50	50	800	1.250
116580	A 13-Transportsystem	75	75	75	75	75	75	75	75	75	1.200	1.875
<b>116610</b>	<b>Materiel</b>											
116610	A 41-Serviceaftale på ladestander	3	3	3	3	3	3	3	3	3	48	75
116620	A 17-Værktøj	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
	<b>116 planlagt vedligeholdelse i alt:</b>	<b>568</b>	<b>548</b>	<b>548</b>	<b>548</b>	<b>548</b>	<b>548</b>	<b>548</b>	<b>548</b>	<b>548</b>	<b>8.768</b>	<b>13.720</b>