

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2021  
 Regnskabsperiode fra 01-01-2021  
 Regnskabsperiode til 31-12-2021

**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	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeplans- 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**

	<b>Familieboliger</b>
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 2021	Budget 2021	Budget 2022
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>3.905.402</b>	<b>3.898</b>	<b>3.903</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	126.627	127	135
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	7.690	10	10
109	2	Renovation	125.603	165	131
110		Forsikringer	59.444	59	60
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	66.986	71	71
		Målerpasning	27.707	31	38
			<u>94.692</u>	<u>102</u>	<u>109</u>
112	3	Bidrag til Vallensbæk Boligselskab: Administrationsbidrag	250.419	248	255
			<u>250.419</u>	<u>248</u>	<u>255</u>
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>664.476</b>	<b>711</b>	<b>700</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	401.744	386	379
115	5	Almindelig vedligeholdelse	17.289	53	53
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	344.064	332	875
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-344.064	-332	-875
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	272	6	13
		Heraf dækket af henlæggelser	-272	-6	-13
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af beboerlokaler fælles	8.413	19	29
119	8	Diverse udgifter	44.361	64	66
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	10	10
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>471.808</b>	<b>532</b>	<b>537</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	662.000	662	726
121	10	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	15.000	15	20
123	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.000	1	8
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>678.000</b>	<b>678</b>	<b>754</b>
124.9		<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>5.719.686</b>	<b>5.819</b>	<b>5.894</b>

Konto	Noter	Urevideret		
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
	<b>Ekstraordinære udgifter</b>			
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.: Lejers godtgjorte forbedring	7.632	0	4
129	Tab ved lejeledighed m.v. Dækket af dispositionsfond m.v.	-1.948 1.948	8 -8	22 -22
		0	0	0
130	Tab ved fraflytninger Dækket af tidligere henlæggelser	0 0	0 0	13 -13
		0	0	0
131	12 Andre renter	82.776	0	0
134	13 Korrektioner fra tidligere år	146.296	0	0
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>236.705</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>	<b>5.956.391</b>	<b>5.819</b>	<b>5.906</b>

Konto	Noter	Urevideret		
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
<b>Indtægter</b>				
<b>Ordinære indtægter</b>				
201	Boligafgifter og leje: Almene familieboliger Forbedringsarbejder	5.757.000 3.816 5.760.816	5.757 0 5.757	5.757 4 5.761
202	12 Renter	4.182	26	26
203	Andre ordinære indtægter: 7 Drift af beboerlokaler fælles Diverse indtægter Overført fra opsamlet resultat	6.400 800 25.000 32.200	10 1 25 36	10 1 100 111
203.9	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>5.797.198</b>	<b>5.819</b>	<b>5.898</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>				
206	14 Korrektioner fra tidligere år	7.233	0	0
208	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>7.233</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
209	<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.804.430</b>	<b>5.819</b>	<b>5.906</b>
210	Underskud	151.961	0	0
220	<b>Indtægter og underskud i alt</b>	<b>5.956.391</b>	<b>5.819</b>	<b>5.906</b>

Konto	Noter	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	125.522.454
		Kontantværdi pr. 01-10-2020	67.000.000
		Heraf grundværdi	17.718.700
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>125.522.454</b>
303		Forbedringsarbejder:	
	16	Godtgjorte forbedringer af lejemål	81.748
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>125.604.202</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
305		Tilgodehavender:	
	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber	421.023
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	65.057
			486.080
307		Likvide beholdninger:	
		Bankonti	740
		Tilgodehavende hos Vallensbæk Boligselskab	3.169.202
			3.169.942
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.656.023</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>129.260.225</b>

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
<b>Passiver</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.529.944	1.212
402	19	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	134.906	120
405	20	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	33.403	32
406	21	Andre henlæggelser	1.331.034	1.346
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.029.287</b>	<b>2.710</b>
407	22	Opsamlet resultat	111.270	288
407.9		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>3.140.556</b>	<b>2.998</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	15	Landsbyggefonden	12.525.600	12.526
	15	Realkredit Danmark	94.185.741	97.888
			106.711.341	110.413
409	15	Beboerindskud	2.505.126	2.505
411	15	Afskrivningskonto for ejendommen	16.039.259	12.337
			18.544.385	14.843
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	448.088	491
421	24	Skyldige omkostninger	415.855	752
426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>863.943</b>	<b>1.244</b>
430		<b>Passiver i alt</b>	<b>129.260.225</b>	<b>129.498</b>

Note	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
	Prioritering ved lån:			
	101 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	3.701.876	3.702	3.848
	Prioritetsrenter	56.356	56	-207
	Bidrag	297.608	298	298
	-Rentebidrag	-2.257	-2	-1
	-Ydelsesstøtte	-148.180	-156	-35
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>3.905.402</b>	<b>3.898</b>	<b>3.903</b>
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>			
	Faste renovationsudgifter	125.603	165	131
	<b>Renovation i alt</b>	<b>125.603</b>	<b>165</b>	<b>131</b>
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>			
		<b>Sats pr. lejemålsenhed</b>		
	<b>Pakker og moduler</b>			
	Grundbidrag	161	7.889	8
	Stor pakke	3.636	178.164	176
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	866	42.434	42
			<b>228.487</b>	<b>226</b>
	<b>Obligatoriske ydelser</b>			
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	191	9.359	11
	Fraflytter varme	191	573	0
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, vand	191	9.359	11
	Fraflyttere vand	191	573	0
			<b>19.864</b>	<b>22</b>
	<b>Valgfrie ydelser</b>			
	Driftsbetjening		2.068	0
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>250.419</b>	<b>248</b>	<b>255</b>
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>			
	Lønninger m.v.	241.007	215	228
	Rengøring og vinduespolering	84.029	73	90
	Drift af maskiner	0	1	0
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	53.223	72	31
	Drift af ejendomskontor:			
	Husleje og forbrug	13.606	15	15
	Rengøring	1.111	1	3
	Telefon og IT	1.566	3	2
	Kontorhold m.v.	6.645	5	9
	Personaleomkostninger	558	1	1
		<b>23.485</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>401.744</b>	<b>386</b>	<b>379</b>



Note	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
<b>5</b>	<b>115</b>	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
	Terræn	0	3	3
	Bygning, klimaskærm	1.142	8	8
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.494	17	17
	Bygning, fælles	13.653	10	10
	Bygning, tekniske installationer	0	12	12
	Materiel	0	3	3
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>17.289</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>6</b>	<b>116</b>	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Terræn	54.646	50	55
	Bygning, klimaskærm	34.118	55	460
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.025	20	113
	Bygning, fælles	22.387	10	10
	Bygning, tekniske installationer	211.318	192	232
	Materiel	9.570	5	5
		<u>344.064</u>	<u>332</u>	<u>875</u>
	Anvendt af henlæggelser	-344.064	-332	-875
	<b>Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>118</b>	<b>Drift af beboerlokale - fælles</b>		
	<b>Udgifter</b>			
	Vandafgift	928	2	3
	El	0	1	0
	Varmeudgifter	4.696	6	10
	Rengøring	0	2	12
	Inventar og udstyr	779	6	2
	Diverse udgifter	2.011	2	2
		<u>8.413</u>	<u>19</u>	<u>29</u>
	<b>203 Indtægter</b>			
	Drift af fælles beboerlokaler	-6.400	-10	-10
	<b>Drift af beboerlokale - fælles nettoudgifter</b>	<b>2.013</b>	<b>9</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>119</b>	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent til BL	6.847	7	7
	Tilskud til fester	0	10	10
		<u>6.847</u>	<u>17</u>	<u>17</u>
	<b>Afdelingsbestyrelsen:</b>			
	Rådighedsbeløb	12.440	15	15
	Kontorhold	4.796	1	4
		<u>17.225</u>	<u>16</u>	<u>19</u>

Note	Konto	Urevideret		
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
	<b>Andre udgifter</b>			
	Beboerblade	600	0	0
	Oprettelsesgebyr Credit	0	6	6
	Administration Ejerforeningen	19.510	20	19
	Kassedifference m.v.	0	0	0
	Diverse	180	5	5
		<b>20.289</b>	<b>31</b>	<b>30</b>
	<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>44.361</b>	<b>64</b>	<b>66</b>
<b>9</b>	<b>120</b>	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Årets henlæggelser	662.000	662	726
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2021	<b>128,39</b>		
	Budget 2022	<b>140,80</b>		
	<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt</b>	<b>662.000</b>	<b>662</b>	<b>726</b>
<b>10</b>	<b>121</b>	<b>Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning</b>		
	Henl.istands.frafl. almene lejligheder	15.000	15	20
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2021	<b>2,91</b>		
	Budget 2022	<b>3,88</b>		
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>15.000</b>	<b>15</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>123</b>	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>		
	Årets henlæggelser	1.000	1	8
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2021	<b>0,19</b>		
	Budget 2022	<b>1,55</b>		
	<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>1.000</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

Note	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
<b>12</b>	<b>131 Renteudgifter</b>			
	Renteudgifter af mellemregning	82.776	0	0
	<b>202 Renteindtægter</b>			
	Rente af mellemregning	0	-26	-26
	Renter, råderetslån	-4.182	0	0
		<u>-4.182</u>	<u>-26</u>	<u>-26</u>
	<b>Nettorenteudgifter</b>	<b>78.595</b>	<b>-26</b>	<b>-26</b>
<b>13</b>	<b>134 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Renovation fra 2017/2018	76.086	0	0
	Fælles el fra 2020	5.222	0	0
	Fælles el fra 2017 fejl reservation	64.989	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>146.296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14</b>	<b>206 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Pc-pakke vedrørende 2020	4.420	0	0
	Rengøring fra 2019	2.813	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>7.233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
<b>15</b>	<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	-94.185.741	-97.888
	Landsbyggefonden	-12.525.600	-12.526
	Finansiering af anskaffelsessum	-106.711.341	-110.413
	409 Beboerindskud	-2.505.126	-2.505
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-16.039.259	-12.337
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">           Bemærkning:            Endelig finansiering bringes på plads i år 2022.         </div>		
	<b>Underfinansiering</b>	<b>266.728</b>	<b>267</b>
<b>16</b>	<b>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Saldo primo	85.198	0
	Til-/afgang	-3.450	85
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>81.748</b>	<b>85</b>
<b>17</b>	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	228.200	228
	Vandregnskab	192.823	190
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>421.023</b>	<b>418</b>
<b>18</b>	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	1.212.008	916
	Årets henlæggelse	662.000	662
	Forbrug af henlagte midler	-344.064	-366
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	2021 296,72		
	2020 235,06		
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>1.529.944</b>	<b>1.212</b>
<b>19</b>	<b>402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)</b>		
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger</b>		
	Saldo primo	120.178	126
	Årets henlæggelse	15.000	15
	Istandsættelse A-ordning	-272	-21
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt</b>	<b>134.906</b>	<b>120</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt</b>	<b>134.906</b>	<b>120</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
<b>20</b>	<b>405</b>	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>	
	Saldo primo	32.403	44
	Årets henlæggelse	1.000	1
	Forbrug tab ved fraflytning	0	-13
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>33.403</b>	<b>32</b>
<b>21</b>	<b>406</b>	<b>Andre henlæggelser</b>	
	<b>Henl. til disposition</b>		
	Saldo primo	1.220.513	1.221
	<b>5 års eftersyn</b>		
	Vallensbæk Stationstov - Nybyggeri	110.521	125
	<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>1.331.034</b>	<b>1.346</b>
<b>22</b>	<b>407</b>	<b>Resultatkonto</b>	
	Saldo primo	288.231	75
	Årets overskud	0	225
	Årets underskud	-151.961	0
	Afvikling af overskud	-25.000	-11
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>111.270</b>	<b>288</b>
<b>23</b>	<b>419</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	271.396	355
	Vandregnskab	176.692	137
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>448.088</b>	<b>491</b>
<b>24</b>	<b>421</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditor samlekonto	148.682	345
	Afsatte beløb byggeregnskab	197.636	364
	Feriepengeforpligtigelse	13.921	0
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	55.616	43
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>415.855</b>	<b>752</b>
<b>25</b>	Eventualforpligtelser		
	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.		

### Regnskabspåtegninger

#### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 151.961, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2023.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 111.270 pr. 31. december 2021.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået en renteudgift hvorimod der var budgetteret med en renteindtægt. Derudover har afdelingen haft en større korrektion vedrørende el fra 2017 samt renovationsudgifter for 2017/2018.

#### **Henlæggelser**

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2021.

#### **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.

#### **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.

København, den 12. april 2022

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

**Jan Spohr**  
Kundechef

**Lars Gordon Madsen**  
Kundeøkonom

**Afdelingsbestyrelse**

Foranstående regnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen.

Vallensbæk, den

Regnskab 01.01.2021 - 31.12.2021

**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 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 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 12. april 2022

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 15008

# Afd. 49004 Stationstorvet

# VEDLIGEHOELDESEPLAN 2022 - 2046

LANGTIDSBUDGET	Afsluttet regnskab	Bældend budget	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030	Budget 2031-2046	Budget i alt
116.1 Terræn	70	50	55	55	55	55	55	55	55	55	55	880	1.375
116.2 Bygning, klimaskærm	22	55	460	60	60	60	60	60	60	60	60	960	1.900
116.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	20	20	113	113	113	113	113	113	113	113	113	1.808	2.825
116.4 Bygning, fælles indvendig		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116.5 Bygning, tekniske installationer	246	192	232	232	232	232	232	232	232	232	232	3.712	5.800
116.6 Materiel	7	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116. Planlagt vedligeholdelse i alt	365	332	875	475	475	475	475	475	475	475	475	7.600	12.275
Dækket af henlæggelser	-365	-332	-875	-475	-475	-475	-475	-475	-475	-475	-475	-7.600	-12.275
Anden finansiering (-)													
Som driftsudgift													
120. Budgetteret henlæggelse	662	662	726	662	662	662	662	662	662	662	662	6.620	12.642

LIKVIDITETSBUDGET													
401. Henlagt primo	916	1.213	1.543	1.394	1.581	1.768	1.955	2.142	2.329	2.516	2.703	2.890	
Dækket planlagt vedligeholdelse	-365	-332	-875	-475	-475	-475	-475	-475	-475	-475	-475	-7.600	
Budgetterede henlæggelser	662	662	726	662	662	662	662	662	662	662	662	6.620	
I alt afgang/tilgang	297	330	-149	187	187	187	187	187	187	187	187	-980	
Korrektion vedrørende tidligere år													
Fremskudt (-)													
Udskudt (+)													
401. Henlagt Ultimo	1.213	1.543	1.394	1.581	1.768	1.955	2.142	2.329	2.516	2.703	2.890	1.910	

Difference henlagt og næste års budget		668	919	1.106	1.293	1.480	1.667	1.854	2.041	2.228	2.362		
--	--	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--	--

Bemærkninger:

VEDLIGEHOLDELSESPLAN FOR PERIODEN 2022 - 2046		Afd. 49004 Stationstorvet										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2046	I alt
<b>115001</b>	<b>Terræn</b>											
115001	A 1-Bygningsdele i terræn	3	3	3	3	3	3	3	3	3	48	75
115002	A 2-Bygningsdele i bygning	8	8	8	8	8	8	8	8	8	128	200
115003	A 3-Bygningsdele i bygning	17	17	17	17	17	17	17	17	17	272	425
115004	A 4-Bygningsdele i bygning	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
115005	A 5-Bygningsdele i bygning	12	12	12	12	12	12	12	12	12	192	300
115006	A 6-Materiel	3	3	3	3	3	3	3	3	3	48	75
<b>115 almindelig vedligeholdelse i alt:</b>		<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>848</b>	<b>1.325</b>
<b>116110</b>	<b>Terræn</b>											
116110	A 24-Asfalt	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116120	A 22-Vej- og pladsbelysningsanlæg (samlet)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116120	A 25-Afløbssystem (samlet)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	240	375
116120	A 41-Serviceaftale på ladestander	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116120	A 42-EI-ladestander	0									0	0
116130	A 23-Affaldscontainer, -beholder og -stativ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116130	A 39-Ejerforening	15	15	15	15	15	15	15	15	15	240	375
<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	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116260	A 34-Reperation af døre	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116260	A 40-Servicekontrakt skydedøre - Tormax	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116260	A 44-Lukning af "Stormgade"	400										400
<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	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116310	A 30-Døre	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
116310	A 31-Vægge	3	3	3	3	3	3	3	3	3	48	75
<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

VEDLIGEHOELDESEPLAN FOR PERIODEN 2022 - 2046		Afd. 49004 Stationstorvet										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2046	I alt
<b>116510</b>	<b>Bygning, tekniske installationer</b>											
116510	A 33-Serviceaftale på slangevindere	2	2	2	2	2	2	2	2	2	32	50
116510	A 7-Afløbssystem - røranlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	160	250
116520	A 9-Elforsyning (samlet)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	400	625
116540	A 11-Vandsystem - forbrugsanlæg	40	40	40	40	40	40	40	40	40	640	1.000
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	15	15	15	15	15	15	15	15	15	240	375
116570	A 32-Serviceaftale på 4 vent. anlæg	75	75	75	75	75	75	75	75	75	1.200	1.875
116580	A 13-Transportsystem	50	50	50	50	50	50	50	50	50	800	1.250
<b>116610</b>	<b>Materiel</b>											
116620	A 17-Værktøj	5	5	5	5	5	5	5	5	5	80	125
<b>116 planlagt vedligeholdelse i alt:</b>		<b>875</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>7.600</b>	<b>12.275</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Pia Søndergaard

---

Som Revisor

RID: 99801389

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2022 kl.: 13:06:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: ac2081zymbNS247442411