

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2021/2022
Regnskabsperiode fra 01-07-2021
Regnskabsperiode til 30-06-2022

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0062	LBF's afdelingsnr.	002	Kommunenr.	210
Fredensborg Boligselskab v/KAB Enghavevej 81		54002 Niverød IV Mariehøj 101-477 Byvejen 50-72 Afdeling: 54-2		Fredensborg Kommune Egevangen 3 B	
2450 København SV		2990 Nivå Matrikel Niverød By, Karlebo 1cz		2980 Kokkedal	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	49 14 50 79	Telefon	72 56 50 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-niveroed@kab-bolig.dk	E-postadr.	fredensborg@fredensborg.dk
CVR-nr.	24 30 68 28	BBR-ejendomsnr. 7433			

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	21.683,20	254	1	254,00
I alt	21.683,20	254		254,00

Boliger fordelt på antal rum

2 rum	1.418,70	27
3 rum	12.310,50	145
4 rum	7.954,00	82
I alt	21.683,20	254

Øvrige lejemål:

Institutioner	0,00	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,00
Øvrige lejemål i alt	0,00	2		0,00

Lejemål i alt	21.683,20	256		254,00
---------------	-----------	-----	--	--------

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, bygge-regnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	256	21.683,20	02.07.1976	1978
Byggeart:				
Boliger tæt/lavt byggeri	254	21.683,20		

Beboerfaciliteter

Særskilte selskabs- og mødelokaler

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Varmeforsyning

Fjernvarme

Lejeoplysninger for boligen

	Familieboliger
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet	1.042,43

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01-07-2021
Forhøjelse pr. m ² i kr.	17,18
Forhøjelse i %	1,68
Forhøjelse i alt på årsbasis	372.528

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

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2021/2022	Budget 2021/2022	Budget 2022/2023
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	4.300.704	4.290	4.283
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.242.995	2.400	2.342
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	68.767	68	87
109		Renovation	845.698	709	762
110		Forsikringer	329.994	480	480
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	133.619	90	91
		Målerpasning	110.255	102	110
			<u>243.874</u>	<u>192</u>	<u>201</u>
112	2	Bidrag til Fredensborg Boligselskab:			
		Administrationsbidrag	1.244.400	1.273	1.285
		Dispositionsfondsbidrag	148.082	147	151
		Bidrag til Arbejdskapital	41.910	42	42
			<u>1.434.392</u>	<u>1.462</u>	<u>1.478</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.165.719	5.311	5.350
Variable udgifter					
114	3	Renholdelse	2.490.522	2.543	2.626
115	4	Almindelig vedligeholdelse	686	85	85
116	5	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	4.962.132	4.892	5.192
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.962.132	-4.892	-5.192
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	106.218	233	334
		Heraf dækket af henlæggelser	-106.218	-233	-334
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	6	Drift af vaskeri	17.097	6	25
	7	Drift af beboerlokaler fælles	60.515	75	71
	8	Drift af møde- og selskabslokaler	148.034	183	172
			<u>225.646</u>	<u>264</u>	<u>268</u>
119	9	Diverse udgifter	94.761	188	197
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	120	32
119.9		Variable udgifter i alt	2.811.616	3.200	3.208

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2021/2022	Budget 2021/2022	Budget 2022/2023
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.350.000	4.350	4.350
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	400.000	400	500
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	200.000	200	200
124.8		Henlæggelser i alt	4.950.000	4.950	5.050
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	17.228.039	17.751	17.891
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	322.491	318	327
		Renter m.v.	74.676	79	71
		Administrationsbidrag	7.210	7	6
			404.377	404	404
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Lejers godtgjorte forbedring	24.696	115	21
127		Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag (303.2)	4.678.092	4.685	4.706
		Renter m.v.	768.286	772	730
		Administrationsbidrag	289.662	290	282
		Ydelsesstøtte, byggeskadelån	-80.446	-70	-46
			5.655.594	5.677	5.672
129		Tab ved lejeledighed m.v.	38.442	30	24
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-38.442	-30	-24
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	-20.779	500	221
		Dækket af tidligere henlæggelser	20.779	-500	-85
		Dækket af dispositionsfonden	0	0	-136
			0	0	0
131	13	Andre renter	1.193.795	25	125
134	14	Korrektioner fra tidligere år	7.739	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	-38.376	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	7.247.825	6.221	6.222
139		Udgifter i alt	24.475.864	23.972	24.113

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2021/2022	Budget 2021/2022	Budget 2022/2023
Indtægter					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	22.603.152	22.603	22.603
		Afdelingens kollektive råderet	460.376	410	457
		Forbedringsarbejder	19.272	18	19
			<u>23.082.800</u>	<u>23.031</u>	<u>23.079</u>
202	13	Renter	8.722	30	31
203		Andre ordinære indtægter:			
	6	Drift af vaskeri	0	5	0
	7	Drift af beboerlokaler fælles	326.756	253	250
	8	Drift af møde- og selskabslokaler	54.830	30	65
		Overført fra opsamlet resultat	253.000	253	318
			<u>634.586</u>	<u>541</u>	<u>633</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	23.726.109	23.602	23.743
Ekstraordinære indtægter					
204		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte:			
		Driftslån	315.908	370	370
206	15	Korrektioner fra tidligere år	39.506	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	355.414	370	370
209		Indtægter i alt	24.081.522	23.972	24.113
210		Underskud	394.342	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	24.475.864	23.972	24.113

Konto	Noter		Balance pr. 30-06-2022	Balance pr. 30-06-2021
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	118.730.174	118.730
		Kontantværdi pr. 01-10-2021	200.000.000	
		Heraf grundværdi	90.993.700	
302.9		Anskaffelsessum	118.730.174	118.730
303		Forbedringsarbejder:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	11.638.096	12.402
	18	Kollektiv individuel råderet	2.268.004	2.436
	19	Bygningsrenovering m.v.	77.709.914	81.635
	21	Igangværende arbejder	4.607.684	4.077
	20	Godtgjorte forbedringer af lejemål	164.477	182
			96.388.175	100.732
304		Andre anlægsaktiver:		
	22	Midlertidige driftslån	8.570.540	8.255
304.9		Anlægsaktiver i alt	223.688.890	227.716
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	23	Tilgodehavende leje inkl. varme	224.483	171
		Beboerindskud	-37.325	0
	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.258.259	2.324
	25	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	332.107	347
		Andre debitorer	31.050	21
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	300.889	297
			3.109.463	3.161
307		Likvide beholdninger:		
		Diverse kassebeholdninger	15.756	16
		Bankkonti	35.165	22
		Tilgodehavende hos Fredensborg Boligselskab	10.059.772	10.911
			10.110.692	10.949
309.9		Omsætningsaktiver i alt	13.220.155	14.110
310		Aktiver i alt	236.909.045	241.826

Konto	Noter		Balance pr. 30-06-2022	Balance pr. 30-06-2021
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.327.044	10.939
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	947.304	654
405	28	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.268.311	1.048
406.9		Henlæggelser i alt	12.542.659	12.640
407	29	Opsamlet resultat	526.107	1.173
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	13.068.767	13.814
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	16	Jyske Realkredit A/S	19.257.830	20.911
	16	Landsbyggefonden	19.307.829	19.308
			<u>38.565.659</u>	<u>40.219</u>
409	16	Beboerindskud	2.509.600	2.510
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	77.654.916	76.001
			<u>80.164.516</u>	<u>78.511</u>
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	118.730.174	118.730
413		Andre lån:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	11.638.096	12.402
	18	Kollektiv individuel råderet	2.268.004	2.435
	19	Bygningsrenovering m.v.	77.709.914	81.635
			<u>91.616.014</u>	<u>96.472</u>
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	968.048	949
415		Driftsstøttelån:		
	22	Midlertidige driftslån	8.570.540	8.255
		Langfristet gæld i alt	219.884.777	224.406
Kortfristet gæld				
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.477.088	2.496
421	31	Skyldige omkostninger	1.467.804	1.086
423		Forudbetalt leje m.v.	-6.890	7
423.7		Deposita	17.500	18
426		Kortfristet gæld i alt	3.955.501	3.606
430		Passiver i alt	236.909.045	241.826

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2021/2022	Budget 2021/2022	Budget 2022/2023	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.653.649	1.663	1.669	
	Prioritetsrenter	40.363	22	9	
	Bidrag	129.606	130	130	
102	-Rentesikring fra staten	0	1.218	0	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter: Andel til Landsbyggefonden	2.477.085	1.257	2.475	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	4.300.704	4.290	4.283	
2	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	176	44.323	44	45
	Stor pakke	3.636	923.544	928	933
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	736	178.308	187	195
			1.146.175	1.159	1.173
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	46.331	54	49
	Fraflytter varme	174	2.781	0	8
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, vand	174	46.331	54	49
	Fraflyttere vand	174	2.781	6	6
			98.225	114	112
	Administrationsbidrag i alt		1.244.400	1.273	1.285
3	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	2.228.348	2.363	2.406	
	Rengøring og vinduespolering	13.995	0	18	
	Drift af maskiner	53.196	30	32	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	53.810	55	53	
	Drift af ejendomskontor:				
	Rengøring	19.594	24	22	
	Telefon og IT	62.040	29	29	
	Kontorhold m.v.	25.804	20	34	
	Personaleomkostninger	12.128	16	22	
	Diverse	21.607	6	10	
		141.173	95	117	
	Renholdelse i alt	2.490.522	2.543	2.626	
4	115 Almindelig vedligeholdelse				
	Terræn	0	10	10	
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	686	25	25	
	Bygning, fælles	0	25	25	
	Bygning, tekniske installationer	0	15	15	
	Materiel	0	10	10	
	Almindelig vedligeholdelse i alt	686	85	85	

Note	Konto	Resultat 2021/2022	Urevideret	
			Budget 2021/2022	Budget 2022/2023
5	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Terræn	1.028.587	1.715	1.865
	Bygning, klimaskærm	499.690	690	1.310
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.759.048	1.447	1.207
	Bygning, fælles	45.515	25	25
	Bygning, tekniske installationer	303.532	639	549
	Materiel	325.760	376	236
		4.962.132	4.892	5.192
	Anvendt af henlæggelser	-4.962.132	-4.892	-5.192
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
6	118 Drift af vaskeri			
	Udgifter			
	Vandafgift	1.981	4	4
	EI	13.728	0	4
	Rengøring	0	2	10
	Vaskegebyr	1.389	0	7
		17.097	6	25
	203 Indtægter			
	Vaskeafgift	0	-5	0
	Drift af vaskeri nettoudgifter	17.097	1	25
7	118 Drift af beboerlokale - fælles			
	Udgifter			
	Vandafgift	11.106	18	16
	EI	29.095	20	22
	Varmeudgifter	19.694	32	28
	Diverse udgifter	0	5	5
	Porto, gebyrer m.v.	620	0	0
		60.515	75	71
	203 Indtægter			
	Indtægter diverse	-326.756	-253	-250
	Drift af beboerlokale - fælles nettoindtægter	-266.241	-178	-179

Note	Konto	Urevideret		
		Resultat 2021/2022	Budget 2021/2022	Budget 2022/2023
8	118	Drift af møde- og selskabslokaler		
		Udgifter		
	Vandafgift	7.891	8	8
	El	21.485	74	62
	Varme	59.052	37	50
	Rengøring	43.198	60	46
	Inventar vedligeholdelse	13.222	1	3
	Telefonomkostninger	2.749	3	3
	Diverse udgifter	437	0	0
		148.034	183	172
	203	Indtægter		
	Lejeindtægter selskabs- og mødelokaler	-54.830	-30	-65
		93.204	153	107
9	119	Diverse udgifter		
	Kontingent til BL	37.991	36	36
	Beboermøder	7.403	1	5
	Tilskud til fester	0	20	10
		45.394	57	51
	Afdelingsbestyrelsen:			
	Rådighedsbeløb	7.000	15	15
	Mødeudgifter	7.022	10	10
	Kontorhold	775	18	18
	Diverse	0	1	1
		14.796	44	44
	Andre udgifter			
	Gaver og blomster	1.559	1	1
	Befordring	138	1	1
	Web/Hjemmeside	2.039	10	25
	Kassedifference m.v.	-813	0	0
	Diverse	31.649	75	75
		34.571	87	102
		94.761	188	197
10	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Årets henlæggelser	4.350.000	4.350	4.350
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2021/2022	200,62		
	Budget 2022/2023	200,62		
		4.350.000	4.350	4.350

Note	Konto	Urevideret		
		Resultat 2021/2022	Budget 2021/2022	Budget 2022/2023
11	121 Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
	Henl.istands.frafl. almene lejligheder	400.000	400	500
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2021/2022	18,45		
	Budget 2022/2023	23,06		
	Henlæggelser i alt	400.000	400	500
12	123 Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
	Årets henlæggelser	200.000	200	200
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2021/2022	9,22		
	Budget 2022/2023	9,22		
	Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	200.000	200	200
13	131 Renteudgifter			
	Renteudgifter af mellemregning	1.193.795	25	125
	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	0	-25	-25
	Diverse renter, frivilligt forlig.	-1.261	-3	-2
	Renter, råderetslån	-7.462	-2	-4
		-8.722	-30	-31
	Nettorenteudgifter	1.185.072	-5	94
14	134 Korrektioner fra tidligere år			
	Lån - konverterings gebyr	7.739	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	7.739	0	0
15	206 Korrektioner fra tidligere år			
	Leje af laden	36.243	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	3.263	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	39.506	0	0

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2022	Balance pr. 30-06-2021
16	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	118.730.174	118.730
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Jyske Realkredit A/S	-19.257.830	-20.911
	Landsbyggefonden	-19.307.829	-19.308
	Finansiering af anskaffelsessum	-38.565.659	-40.219
	409 Beboerindskud	-2.509.600	-2.510
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-77.654.916	-76.001
	I alt	0	0
17	303.1 Forbedringsarbejder		
	Tagrenovering		
	Anskaffelsessum	21.391.369	21.391
	Akkumuleret indeks	8.878.304	8.734
	Akkumuleret afdrag primo	-18.177.260	-17.428
	Årets afdrag	-753.272	-749
	Finansiering realkreditforeningslån	-11.339.141	-11.948
	I alt	0	0
	Udskiftning af målere		
	Anskaffelsessum	1.974.013	1.974
	Akkumuleret tilskud	-500.013	-500
	Akkumuleret afdrag primo	-1.019.682	-867
	Årets afdrag	-155.363	-152
	Finansiering realkreditforeningslån	-298.955	-454
	I alt	0	0
	303.1 Forbedringer i alt	11.638.096	12.402
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-11.638.096	-12.402
	Forbedringer i alt	0	0
18	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken 1		
	Anskaffelsessum	1.069.000	1.069
	Akkumuleret afdrag primo	-401.378	-351
	Årets afdrag	-51.843	-50
	Finansiering realkreditforeningslån	-615.779	-668
	I alt	0	0
	Køkken 2		
	Anskaffelsessum	625.363	625
	Akkumuleret tilskud	-30	0
	Akkumuleret afdrag primo	-243.622	-243
	Årets afdrag	-42.829	0
	Finansiering banklån	-338.882	-382
	Overfinansiering	0	0

Bemærkning: Der ansøges om trækingsret i Jyske Bank.

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2022	Balance pr. 30-06-2021
	Individuelle moderniseringer - køkkener		
	Anskaffelsessum	1.617.105	1.617
	Akkumuleret tilskud	895	1
	Akkumuleret afdrag primo	-232.201	-161
	Årets afdrag	-72.456	-71
	Finansiering realkreditforeningslån	-1.313.343	-1.386
	I alt	0	0
303.1	Kollektiv individuel råderet i alt	2.268.004	2.436
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-1.929.122	-2.053
413	Finansiering - banklån i alt	-338.882	-382
	Kollektiv individuel råderet i alt	0	0
19	303.2 Bygningsrenovering m.v.		
	Omprioritering 2000 -LBF støttede arbejder		
	Anskaffelsessum	47.614.995	47.615
	Akkumuleret tilskud	-3.432.995	-3.433
	Akkumuleret afdrag primo	-13.497.074	-11.953
	Årets afdrag	-1.548.983	-1.544
	Finansiering realkreditforeningslån	-29.135.943	-30.685
	I alt	0	0
	Byggeskader, sokkel og dræn, ustøttede arbejder		
	Anskaffelsessum	67.298.025	67.298
	Akkumuleret afdrag primo	-16.573.749	-14.215
	Årets afdrag	-2.375.837	-2.359
	Akkumuleret afskrivninger primo	225.532	226
	Finansiering realkreditforeningslån	-48.573.972	-50.950
	I alt	0	0
303.2	Bygningsrenovering m.v. i alt	77.709.914	81.635
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-77.709.914	-81.635
	Bygningsrenovering m.v. i alt	0	0
20	303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål		
	Saldo primo	181.711	110
	Til-/afgang	-17.235	72
	Saldo ultimo	164.477	182
21	303.1/2 Igangværende arbejder		
	303.1 Forbedringsarbejder		
	Niverød IV - Udskiftning af tag på Laden		
	Anskaffelsessum	97.825	97
	Tilgang	285.732	1
	Underfinansiering	383.556	98
	Bemærkning: Der ansøges om trækningsret i Jyske Bank.		
	Nedgravet affaldsanlæg 54-2		
	Anskaffelsessum	671.875	0
	Tilgang	753.281	672
	Årets afskrivninger	-1.425.156	0
	I alt	0	672

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2022	Balance pr. 30-06-2021
	Niverød IV - Stophaner i terræn m.m.		
	Tilgang	309.282	0
	Underfinansiering	309.282	0
Bemærkning: Der ansøges om trækingsret i Jyske Bank.			
303.1	Kollektiv individuel råderet		
	Køkken 3		
	Anskaffelsessum	2.610.209	2.360
	Tilgang	75.000	250
	Underfinansiering	2.685.209	2.610
Bemærkning: Der ansøges om trækingsret i Jyske Bank.			
	54-02 Kollektiv Råderet Etape 2021		
	Anskaffelsessum	697.440	0
	Tilgang	532.197	697
	Underfinansiering	1.229.637	697
Bemærkning: Der ansøges om trækingsret i Jyske Bank.			
303.2	Bygningsrenovering m.v.		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	4.607.684	4.077
	Igangværende arbejder i alt	4.607.684	4.077
22	304/415 Andre anlægsaktiver		
	304.2 Midlertidige driftslån		
	Primo	8.254.632	7.830
	Tilgang	315.908	424
	Ultimo	8.570.540	8.255
415.2	Midlertidige driftslån	-8.570.540	-8.255
	Andre anlægsaktiver i alt	0	0
23	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	106.838	0
	Beboerkrav - modkonto	1.288	1
	Varmeafregning lejere	-2.845	31
	Aftaler tilflyttere	108.712	126
	Vandafregning lejere	10.491	13
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	224.483	171

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2022	Balance pr. 30-06-2021
24	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	986.299	1.092
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	657.614	553
	Vandregnskab	614.346	679
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.258.259	2.324
25	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	332.107	347
	Antal fraflyttere i 21/22 17		
	Antal fraflyttere i 20/21 22		
	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	332.107	347
26	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	10.939.177	9.282
	Årets henlæggelse	4.350.000	4.200
	Forbrug af henlagte midler	-4.962.132	-2.543
	Opsparing pr. m²		
	21/22 476,27		
	20/21 504,50		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	10.327.044	10.939
27	402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)		
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	653.521	1.021
	Årets henlæggelse	400.000	300
	Istandsættelse A-ordning	-106.218	-667
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	947.304	654
	Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	947.304	654
28	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	1.047.532	918
	Årets henlæggelse	200.000	200
	Forbrug tab ved fraflytning	20.779	-71
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	1.268.311	1.048
29	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	1.173.449	1.239
	Årets overskud	0	396
	Årets underskud	-394.342	0
	Afvikling af overskud	-253.000	-462
	Resultatkonto i alt	526.107	1.173

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2022	Balance pr. 30-06-2021
30	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	1.243.375	1.304
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	598.498	576
	Vandregnskab	635.215	616
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.477.088	2.496
31	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	663.358	384
	Byggesagshonorar	84.942	85
	Stempelomkostninger	103.873	104
	Kommune forskud indskud	305.340	305
	Feriepengeforpligtigelse	146.874	158
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	163.417	49
	Skyldige omkostninger i alt	1.467.804	1.086
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-426.020	-427
	Copy-Dan afgift	-149.107	-149
	Indtægter i alt	-575.127	-576
305.3	Udgifter:		
	Hybridnetsafgift	488.891	432
	Administrationsbidrag	13.208	13
	Copy-Dan afgift	155.515	154
	Udgifter i alt	657.614	599
305/419	Årets resultat antenne - underskud	82.487	23
	Saldo antenne forrige år	-23.371	-46
	Årets resultat antenne	82.487	23
	Saldo antenne pr. 30-06-2022 underskud	59.116	-23
	<i>Antenne underskud for tiden 01-07-2021 - 30-06-2022 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-07-2023</i>		
	Forudbetalte udgifter	208.198	188
	Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt	267.314	165

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 394.342, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 526.107 pr. 30. juni 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at flere faste og varibale udgifter er større end budget, bl.a. udgifter til vand, renovation og renter er større end budget.

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 Fredensborg Boligselskab være lige så stor, som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 30. juni 2022 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at underfinansering på byggesager.

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. 30. juni 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den

KAB s.m.b.a

Louise Rasmussen
Kundechef

Khesraw Rye Nayebkheil
Økonomisk teamchef

Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen.

Nivå, den

Regnskab 01.07.2021 - 30.06.2022

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fredensborg Boligselskab, afdeling Niverød IV, for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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