

Vridsløselille Andelsboligforening

Afdeling 96159 - Galgebakken

Regnskabsperiode 1. januar 2021 - 31. december 2021

**Afdeling:**

Galgebakken Torv 11
2620 Albertslund

Landsbyggefonden Boligselskabsnr.: 165
Landsbyggefonden Afdelingsnr.: 900

Skæringsdato 1. januar 1974
Matrikel nr. 8cc m.fl., Herstedvester By, Herstedvester
BBR-ejendomsnummer 13948

Administrator:

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup

88 18 08 80
CVR-nr.: 29 96 63 89
bo-vest@bo-vest.dk

Tilsynsførende kommune:

Albertslund Kommune
Rådhuset
Nordmarks Allé
2620 Albertslund
Tlf: 43 68 68 68
Kommunenr.: 165

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	60.653,20	704	1	704
Boligoplysninger i alt	60.653	704		704
- Boliger fordelt på antal rum				
Antal rum				
1	3.093	107		
2	7.856	145		
3	4.983	61		
4	13.685	151		
5	31.037	240		
Erhvervslejemål	326	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	7,0
Lejemålsoplysninger i alt	60.979	706		711,0

Gennemsnitlig leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 997,31.

Forhøjelse pr. 1. januar 2021 kr. 14,96 pr. m² svarende til 1,52%, hvilket på årsbasis er kr. 907.000.

Tekniske installationer m.v.:

Køleskab: Ja

Komfur (el/gas): Ja

Bad: Ja

Fællesantenneanlæg: Ja

Vaskeri:

Vaskeinstallation, fælles Ja

Vaskemaskine i boliger Nej

Vandinstallation:

Tostrengt vandsys. Nej

Regnvand, nedsivningsanlæg Nej

Regnvand, genanvendelse Nej

Spildevand, rodzoneanlæg Nej

Spildevand, bioværk Nej

Affald:

Sortering i boligen Nej

Sortering uden for boligen Ja

Beboerfaciliteter:

Beboerhus Ja

Selskabs- og mødelokaler Ja

Forbrugsmåling:

Vandmåling, individuel Nej

Vandmåling, kollektiv Ja

Varmemåling, individuel Ja

Varmemåling, kollektiv Nej

El-måling, individuel Ja

El-måling, kollektiv Nej

Opvarmning:

Fjernvarme Ja

Centralvarme, anlæg olie Nej

Centralv., anlæg naturgas Nej

Ovne Nej

Elpaneler Nej

Solvarmeanlæg Nej

Varmepumpeanlæg Nej

Biogasanlæg Nej

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

704 Almene familieboliger
2 Erhvervslejemål

Økonomi

Der er generelt en god økonomi i afdelingen.

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.995.301, som er anvendt til afskrivning på egenfinansiering med kr. 1.995.301.

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 444.054, der budgetteres afviklet over 3 år.

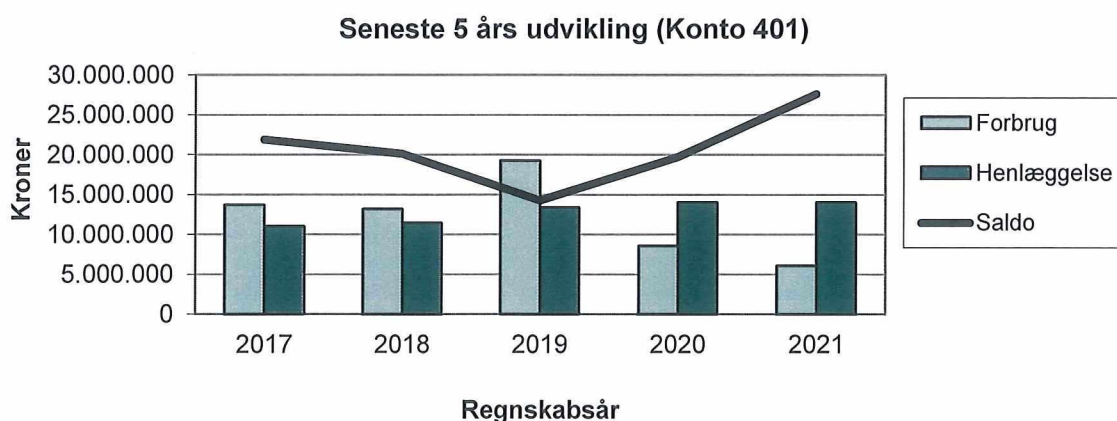
Overskuddet skyldes primært, at udgifterne til renovation, forsikring, el, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter har været mindre end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 6.063.084. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 13.707.000.

Pga. mange tomme boliger ifm. skimmelsvamp og helhedsplan, er der færre udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse bl.a. fordi der ikke istandsættes boliger ved fraflytning, hvor udgiften til skimmelsvamp de seneste år har været meget stor. Derudover er udskiftning af skilte udsat til 2022.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2021 kr. 27.652.144 svarende til kr. 39.167 pr. lejemål.



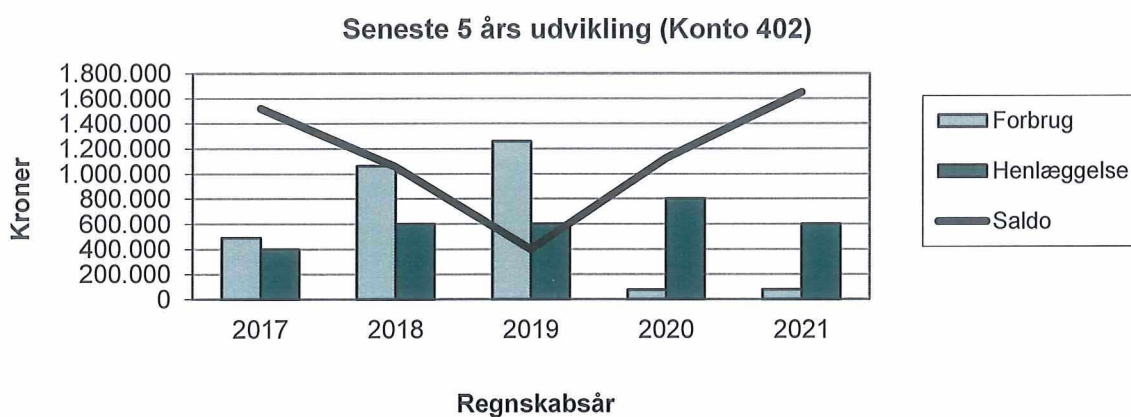
Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402)

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 75.540, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2021 kr. 1.651.211 svarende til kr. 2.339 pr. lejemaal.

Der er i 2022 budgetteret med kr. 300.000 i henlæggelser.



Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

Tab ved lejeledighed og fraflytning

Årets lejetab udgør kr. 57.374, som er dækket af dispositionsfond.

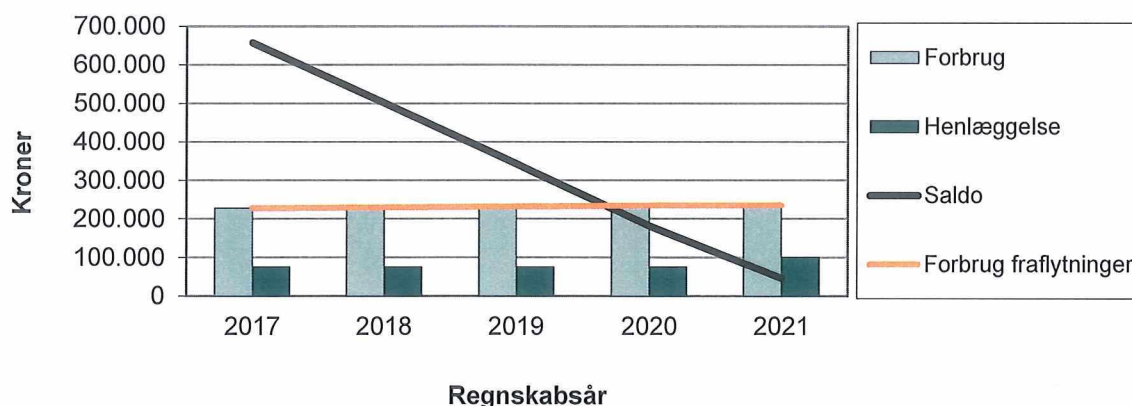
Der er truffet beslutning om udlejningsstop indtil helhedsplanen er gennemført. Tomgang dækkes af byggesagen.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 332.646, hvoraf kr. 95.883 er dækket af dispositionsfond, og kr. 236.763 er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2021 kr. 469.738. Af disse er kr. 283.287 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2021 kr. 46.119. Der er i 2022 budgetteret med kr. 200.000 i henlæggelser.

Seneste 5 års udvikling (Konto 405)



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års udgifter hertil samt indeværende års budgetterede henlæggelse, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige til at dække det kommende års udgifter. Men det anbefales at øge henlæggelserne i det kommende budget, da det forventede fremtidige årlige forbrug overstiger den i indeværende år budgetterede henlæggelse, hvilket medfører, at henlæggelserne på sigt ikke vil være tilstrækkelige.

Andre henlæggelser (konto 406)

Der er reguleringskonto tilknyttet helhedsplanen og den tilknyttede beboerhåndtering.

Andre igangværende eller søgte støtteordninger

Afdelingen har driftsstøttelån til hjemfald, samt driftslån til helhedsplanen og den tilknyttede beboerhåndtering.

Likviditet

De likvide midler pr. 31. december 2021 svarer ikke til summen af saldi for henlæggelser. Dette skal ses i sammenhæng med, at forbedringsarbejdet vedr. materialegården er selvfinansieret og at helhedsplanen er delvist selvfinansieret.

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	7.751.165	7.751	7.751
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	8.500.202	8.548	8.874
107	2	Vandafgift	3.279.703	3.394	3.469
109	3	Renovation	1.609.211	1.865	1.959
110		Forsikringer	1.017.441	1.207	1.044
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El til fællesarealer	327.882	429	380
		3. Målerpasning m.v.	262.014	262	268
			<u>589.895</u>	<u>691</u>	<u>648</u>
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	3.380.637	3.426	3.453
		2. Dispositionsfondsbidrag	410.958	418	419
		3. Arbejdskapitalsbidrag	115.893	118	118
			<u>3.907.488</u>	<u>3.962</u>	<u>3.990</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter	18.903.940	19.667	19.984
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	6.549.305	6.781	6.814
115	6	Almindelig vedligeholdelse	1.154.254	1.331	1.331
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	6.063.084	13.707	9.979
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-6.063.084	-13.707	-9.979
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	75.540	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 402)	-75.540	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	421.031	464	423
		2. Andel af fællesfaciliteters drift	79.785	90	81
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	138.776	260	216
			<u>639.593</u>	<u>814</u>	<u>720</u>
119	9	Diverse udgifter	900.527	1.677	1.343
119.9		Variable udgifter i alt	9.243.678	10.603	10.208

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
UDGIFTER				
Henlæggelser				
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	14.000.000	14.000	13.000
121	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	600.000	600	300
123	Tab ved fraflytninger (konto 405)	100.000	100	200
124	Andre henlæggelser	159.363.342	3.876	3.876
124.8	Henlæggelser i alt	174.063.342	18.576	17.376
124.9	Samlede ordinære udgifter	209.962.125	56.597	55.319

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
UDGIFTER					
Ekstraordinære udgifter					
125	10	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	242.991	243	772
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	971	1	1
			<u>971</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
127	11	Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v. (konto 303.2)	6.266.783	6.337	6.323
129		Tab ved lejeledighed Dækket af dispositionsfond	57.374 <u>-57.374</u> 0	0 <u>0</u> 0	0 <u>0</u> 0
130		Tab ved fraflytninger Dækket af henlæggelse Dækket af dispositionsfond	332.646 -236.763 <u>-95.883</u> 0	0 0 <u>0</u> 0	0 0 <u>0</u> 0
131		Andre renter: 1. Renter af indestående i boligorganisationen 3. Diverse renter	183.988 918	0 0	0 1
132		Ydelser vedr. driftsstøtte: 5. Frikøb - hjemfaldsklausul	1.362.514	1.394	1.391
134	12	Korrektion vedr. tidligere år	26.192	0	0
136		Beboerrådgiver m.v.	220.300	0	264
137.9		Ekstraordinære udgifter i alt	8.304.658	7.975	8.752
139		Udgifter i alt	218.266.782	64.572	64.071
140		Årets overskud, der anvendes til: 1. Dækning af underfinansiering (konto 303)	1.995.301		
150		Udgifter og overskud i alt	220.262.083	64.572	64.071

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2021 (1.000 kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.)
INDTÆGTER				(Ej revideret)	(Ej revideret)
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	60.489.782	60.456	61.052
		1. Hjemfaldsklausul	275.496	274	279
		3. Erhverv	51.088	99	108
		8. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Individuel råderet	971	1	1
		Lejeindtægter i alt	60.817.337	60.830	61.440
202	13	Renter	147.916	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	307.068	390	318
	8	2. Drift af fællesfaciliteter	266.528	286	273
	8	3. Drift af møde- og selskabslokaler	139.104	230	220
		4. Tilskud fra boligorganisation	220.300	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.716.000	1.716	444
203.9		Ordinære indtægter i alt	63.614.253	63.452	62.695
Ekstraordinære indtægter					
204		Driftssikring, huslejesikring og			
	14	anden løbende driftsstøtte	156.574.778	1.120	1.376
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	73.052	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	156.647.830	1.120	1.376
209		Indtægter i alt	220.262.083	64.572	64.071

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1. oktober 2020 kr. 544.000.000 heraf grundværdi kr. 332.047.600	377.739.057	377.739
302.9		Anskaffelsessum	377.739.057	377.739
303		Forbedringsarbejder:		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	151.930.010	109.607
	17	2. Bygningsrenovering m.v.	92.435.151	97.495
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	2.185	3
			244.367.345	207.106
304	19	Andre anlægsaktiver		
		1. Driftstabslån	164.787.760	9.300
		5. Driftsstøttelån boligorganisation	220.300	0
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	27.653.705	29.607
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul Org.	4.913.687	3.827
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul LBF	1.341.161	1.341
			198.916.612	44.075
304.9		Anlægsaktiver i alt	821.023.014	628.920
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag	166.065	217
		3. Uafsluttet varmeregnskab (udgift)	7.787.182	7.891
		3. Antenneregnskab (underskud)	0	30
		4. Fraflytninger	469.738	807
		heraf risikobehæftet kr. 283.287		
	20	6. Andre debitorer	18.162	57
			8.441.147	9.002
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	4.270	3
		2. Bankbeholdning	195.073	167
		3. Boligorganisationen, indestående	150.364.299	0
			150.563.642	169
309.9		Omsætningsaktiver i alt	159.004.789	9.172
310		AKTIVER I ALT	980.027.802	638.091

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	27.652.144	19.715
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.651.211	1.127
405	23	Tab ved fraflytninger	46.119	183
406	24	Andre henlæggelser	184.161.254	24.870
406.9		Henlæggelser i alt	213.510.728	45.894
407	25	Opsamlet resultat (+/-)	444.054	2.160
407.9		Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-)	213.954.782	48.054
Langfristet gæld				
408		Finansiering af anskaffelsessum		
409		Oprindelig prioritetsgæld		
409		Beboerindskud	4.933.142	4.933
411		Afskrivningskonto for ejendommen	372.805.915	372.806
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	377.739.057	377.739
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	3.757.056	4.809
	2.	Bygningsrenovering m.v.	84.364.362	88.851
			88.121.418	93.660
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	2.620.834	3.469
			2.620.834	3.469
415		Driftsstøttelån		
	1.	Driftstabslån	164.787.760	9.300
	5.	Driftsstøttelån boligorganisation	220.300	0
	5.	Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	27.653.705	29.607
	5.	Frikøb - hjemfaldsklausul Org.	4.913.687	3.827
	5.	Frikøb - hjemfaldsklausul LBF	1.341.161	1.341
			198.916.612	44.075
417		Langfristet gæld i alt	667.397.921	518.943

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	13.462
419		1. Uafsluttede varmeregnskab (indtægter)	8.916.078	8.959
421	26	Skyldige omkostninger	2.395.784	5.528
422		Mellemregning med fraflyttere	29.555	37
423	27	Deposita og forudbetalt leje mv.	326.547	401
424		Banklån/kassekredit	86.994.424	42.707
425.0	28	Antenneregnskab (Overskud)	12.711	0
426		Kortfristet gæld i alt	98.675.099	71.094
430		PASSIVER I ALT	980.027.802	638.091

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2021	Budget 2021 (1.000 kr.)
101/105	1	Nettokapitaludgifter		(Ej revideret)
105.1-3		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	1.937.791	
105.2		Andel til Landsbyggefonden	5.813.374	
		Afviklede prioriteter mv. i alt	7.751.165	
		Nettokapitaludgifter i alt	7.751.165	7.751
107.0	2	Vandafgift		
		Vandafgift	3.279.703	
		Vandafgift i alt	3.279.703	3.394
109	3	Renovation		
		Fast renovation	1.545.595	
		Ekstra renovation	63.616	
		Renovation i alt	1.609.211	1.865
112.1	4	Bidrag til boligorganisationen		
		Specifikation	Enheder	Gennemsnitlig sats
		Administrationsbidrag		
		Grundbidrag	711	4.099
		Forbrugsregnskaber		
		I alt		
		Tillægsydelser		
		Tillægsydelser		
		Vaskeriadministration		
		I alt		
		Administrationsbidrag boligorganisation	711	265
		Administrationsbidrag i alt		
112.2		Dispositionsfondsbidrag		
112.3		Arbejdskapitalsbidrag		
		Bidrag til boligorganisationen i alt	3.907.488	3.962

Se i øvrigt konto 203.4 tilskud fra boligorganisationen. I regnskabsåret udgjorde tilskuddet kr. 310 pr. enhed.

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2021	Budget 2021 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
114	5	Renholdelse		
		Ejendomsfunktionærer:		
		Løn/ejendomsfunktionærer	5.685.675	6.077
		Feriepengeregulering	-61.717	0
		Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m.	250.520	0
		Løs medhjælp, løn m.v.	10.408	20
		Udgifter vedr. ejendomskontor	527.142	564
		Alarm, benzin & olie m.v.	137.277	120
		Ejendomsfunktionærer i alt	<u>6.549.305</u>	<u>6.781</u>
		Renholdelse i alt	<u>6.549.305</u>	<u>6.781</u>
115	6	Almindelig vedligeholdelse		
115.1		TERRÆN		
		Konstruktion	81.213	
		Tekniske anlæg	79.272	
		Inventar	-816	
		Beplantning	55.931	
		I alt	<u>215.600</u>	
115.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	7.274	
		Tag	99.440	
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	70.635	
		Selvrisiko forsikringsager	5.271	
		I alt	<u>182.620</u>	
115.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Bolig / erhverv, konstruktion & inventar	168.070	
		Installationer	330.973	
		Bolig / erhverv, hårde hvidevarer	965	
		I alt	<u>500.008</u>	
115.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	1.673	
		I alt	<u>1.673</u>	
115.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	582	
		El og belysning	19.556	
		Tekniske anlæg, vand	21.718	
		Tekniske anlæg, varme	40.863	
		Øvrige	3.600	
		I alt	<u>86.320</u>	
115.6		MATERIEL		
		Kørende	167.078	
		Andet	956	
		I alt	<u>168.035</u>	
		Almindelig vedligeholdelse i alt	<u>1.154.254</u>	<u>1.331</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2021	Budget 2021 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
116.1		TERRÆN		
		Konstruktion	112.861	240
		Tekniske anlæg	231.195	390
		Inventar	153.029	1.060
		Beplantning	152.096	0
		I alt	<u>649.181</u>	<u>1.690</u>
116.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	0	66
		Tag	43.420	300
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	91.878	65
		I alt	<u>135.298</u>	<u>431</u>
116.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Konstruktion og inventar	3.807.327	8.223
		Installationer	231.837	1.390
		I alt	<u>4.039.164</u>	<u>9.613</u>
116.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	69.094	211
		I alt	<u>69.094</u>	<u>211</u>
116.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	10.900	80
		El og belysning	224.915	550
		Tekniske anlæg, vand	281.997	550
		Tekniske anlæg, varme	382.748	292
		I alt	<u>900.559</u>	<u>1.472</u>
116.6		MATERIEL		
		Kørende	227.910	240
		Andet	41.878	50
		I alt	<u>269.788</u>	<u>290</u>
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	6.063.084	13.707
		- dækket af tidligere henlæggelser	-6.063.084	-13.707
		Kontogruppe 116 i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2021	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)
118/203	8	Særlige aktiviteter		
118.1		Drift af fællesvaskeri		
		Vaskepulver og skyllemiddel	75.663	
		Rengøring	115.143	
		Inventar m.v.	8.848	
		Modem og gebyrer	4.543	
		El, varme og vand	119.128	
		Vand	72.341	
		Diverse	25.367	
		Udgifter fællesvaskeri i alt	<u>421.031</u>	<u>464</u>
203.1		Indtægter fællesvaskeri	<u>307.068</u>	<u>390</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>113.963</u>	<u>74</u>
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift		
		Drift af fællesfaciliteter	<u>79.785</u>	
		Udgifter fællesfaciliteter i alt	<u>79.785</u>	<u>90</u>
203.2		Indtægter vedr. fællesfaciliteter	<u>266.528</u>	<u>286</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>-186.743</u>	<u>-196</u>
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler		
		Rengøring	57.875	
		Reparation og vedligeholdelse	856	
		Inventar m.v.	36.395	
		El, vand og varme	26.757	
		Diverse	16.894	
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	<u>138.776</u>	<u>260</u>
203.3		Indtægter drift af møde- og selskabslokaler	<u>139.104</u>	<u>230</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>-327</u>	<u>30</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2021	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)
119	9	Diverse udgifter		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	97.818	99
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	36.762	95
		Beboerblad	81.451	85
		Beboeraktiviteter	682.913	1.363
		Kurser m.v.	0	10
		Advokatombkostninger m.v.	1.582	10
		Diverse	0	15
		Diverse udgifter i alt	900.527	1.677
125	10	Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1)		
		1. Afdrag	230.370	
		2. Renter	9.018	
		3. Administrationsbidrag	3.603	
		Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt	242.991	243
127	11	Ydelse vedr. bygningsrenovering (konto 303.2)		
		1. Afdrag	4.488.576	
		2. Renter	2.313.884	
		3. Administrationsbidrag	193.527	
		4. Offentlige tilskud	-729.204	
		Ydelse vedr. bygningsrenovering i alt	6.266.783	6.337
134	12	Korrektion vedr. tidligere år		
		SMS løsning tidligere år	18.742	
		Forsikring tidligere år	6.294	
		El tidligere år	657	
		Kursus tidligere år	500	
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	26.192	0
202	13	Renteindtægter		
		Renter af udlån	133	
		Renteindtægter reguleringskonto	147.783	
		Renteindtægter i alt	147.916	0
204	14	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte		
		Driftslån	155.487.760	
		Hjemfald	1.087.018	
		Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte i alt	156.574.778	1.120

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2021	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)
206	15	Korrektion vedr. tidligere år		
		Provenu låneomlægning	795	
		iRekvi tidligere år	236	
		Indbetalt vedrørende afskrevne fordringer	72.020	
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	73.052	0

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
303.1	16	Forbedringsarbejder		
		<u>1. Tårnet</u>		
		Afholdte udgifter primo	0	
		Tilgang i årets løb	35.000	
			<u>35.000</u>	
		Afholdte udgifter i alt	35.000	
		- Andet (overskud)	-35.000	
			<u>-35.000</u>	
		Restudgift selvfinansieret	0	
			<u>0</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2. Bolignet</u>		
		Afholdte udgifter primo	3.521.447	
			<u>3.521.447</u>	
		Afholdte udgifter i alt	3.521.447	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-821.421	
			<u>-821.421</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	2.700.026	3.521
			<u>2.700.026</u>	<u>3.521</u>
		<u>3. Switche</u>		
		Afholdte udgifter primo	163.900	
			<u>163.900</u>	
		Afholdte udgifter i alt	163.900	
		- Egne midler	-32.800	
			<u>-32.800</u>	
		Restudgift selvfinansieret	131.100	
			<u>131.100</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	131.100	164
			<u>131.100</u>	<u>164</u>
		<u>5. Affaldsøer</u>		
		Afholdte udgifter primo	1.287.399	
			<u>1.287.399</u>	
		Afholdte udgifter i alt	1.287.399	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-230.370	
			<u>-230.370</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	1.057.029	1.287
			<u>1.057.029</u>	<u>1.287</u>
		<u>7. Helhedsplan</u>		
		Afholdte udgifter primo	104.634.451	
		Tilgang i årets løb	43.407.403	
			<u>43.407.403</u>	
		Afholdte udgifter i alt	148.041.854	
			<u>148.041.854</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	148.041.854	104.634
			<u>148.041.854</u>	<u>104.634</u>
		Forbedringsarbejder i alt	151.930.010	109.607
			<u>151.930.010</u>	<u>109.607</u>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
303.2	17	Bygningsrenovering m.v.		
		<u>1. Tagrenovering 1980</u>		
		Afholdte udgifter primo	4.205.632	
		Afholdte udgifter i alt	4.205.632	
		Afholdte udgifter ultimo	4.205.632	4.206
		<u>2. Tagrenovering 1997, etape 1</u>		
		Afholdte udgifter primo	41.973.001	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-2.198.151	
		Indeksregulering	1.059	
		Afholdte udgifter ultimo	39.775.909	41.973
		<u>3. Tagrenovering 1998, etape 2</u>		
		Afholdte udgifter primo	30.382.565	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-1.616.997	
		Indeksregulering	779	
		Afholdte udgifter ultimo	28.766.347	30.383
		<u>4. Varmeanlægsrenovering</u>		
		Afholdte udgifter primo	12.289.600	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-673.428	
		Indeksregulering	302	
		Afholdte udgifter ultimo	11.616.475	12.290
		<u>2. Materialegård</u>		
		Afholdte udgifter primo	8.644.524	
		Tilgang i årets løb	1.386.565	
		Afholdte udgifter i alt	10.031.089	
		- Andet (overskud)	-1.960.301	
		Restudgift selvfinansieret	8.070.788	
		Afholdte udgifter ultimo	8.070.788	8.645
		Bygningsrenovering i alt	92.435.151	97.495

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
303.3	18	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		<u>1. Godtgjorte forbedringsarbejder i enkelte lejemål</u>		
		Afholdte udgifter primo	3.156	
		Afholdte udgifter i alt	3.156	
		- Egne midler	-971	
		Afholdte udgifter ultimo	2.185	3
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	2.185	3
304	19	Andre anlægsaktiver / lån		
		Lånene er, i overensstemmelse med vejledning om drift af almene boliger m.v., optaget under posten andre anlægsaktiver. Aktivet kan ikke gøres likvidt, hvorfor aktivet er uden værdi.		
305.6	20	Andre debitorer		
		Afregning tidligere lejemål	18.162	
		Andre debitorer i alt	18.162	57
401.0	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	19.715.228	
		+ budgetteret henlæggelse	14.000.000	
		- årets forbrug	-6.063.084	
		Saldo ultimo	27.652.144	19.715
		Årets henlæggelse udgør 230,82 kr./m ² for beboelse		
402.0	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	1.126.751	
		+ budgetteret henlæggelse	600.000	
		- årets forbrug	-75.540	
		Saldo ultimo	1.651.211	1.127
		Årets henlæggelse udgør 9,89 kr./m ² for beboelse		
405.0	23	Tab ved fraflytning		
		Saldo primo	182.882	
		+ budgetteret henlæggelse	100.000	
		- andel af årets forbrug, tab ved fraflytninger	-236.763	
		Saldo ultimo	46.119	183

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
406.0	24	Andre henlæggelser		
		<u>Henlæggelse til Reguleringskonto</u>		
		Saldo primo	23.397.035	
		+ budgetteret henlæggelse	159.363.342	
		+ Rentetilskrivning	-147.783	
		Saldo ultimo	182.612.594	23.397
		<u>Vedr. institutionssalg samt beboerhåndtering</u>		
		Saldo primo	1.472.549	
		- årets forbrug	-144.189	
		+ ekstraordinær henlæggelse	220.300	
		Saldo ultimo	1.548.660	1.473
		Andre henlæggelser i alt	184.161.254	24.870
407.0	25	Resultatkonto		
		Saldo primo	2.160.054	
		- budgetmæssig afvikling	-1.716.000	
		Saldo ultimo	444.054	2.160
421.0	26	Skyldige omkostninger		
		Depositum beboerlokale	19.100	
		Skyldige feriepenge	321.691	
		Kreditorer	2.054.993	
		Skyldige omkostninger i alt	2.395.784	5.528
423.0	27	Deposita og forudbetalt leje mv.		
		Diverse deposita	304.235	
		Boligafgifter mm.	22.313	
		Deposita og forudbetalt leje mv. i alt	326.547	401

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2021	Sidste år 2020 (1.000 kr.)
305.3/ 425.3	28	Antenneregnskab		
		<u>Udgifter:</u>		
		Andel/hybridnetsafgift, afgift/betalingskanaler	101.985	
		Afskrivning på forbedring af fællesantenneanlæg	881.024	
		Oprettelse og tilslutning	35.469	
		Administration	10.590	
			<u>1.029.068</u>	
		Udgifter i alt	1.029.068	
		<u>Indtægter:</u>		
		Antennebidrag	1.071.371	
		Indtægter i alt	<u>1.071.371</u>	
		Årets resultat (overskud)	-42.303	
		Sidste års nettoresultat overført (underskud)	29.593	
		Nettoresultat overføres til næste år (overskud)	-12.711	
		Saldo i alt	<u>-12.711</u>	<u>30</u>

Administrators påtegning

Foranstående årsregnskab for Galgebakken, 96159, er udarbejdet af BO-VEST.

Afdelingens årsregnskab fremlægges hermed til afdelingens og bestyrelsens godkendelse.

Glostrup, den 3. marts 2022



Rasmus Nielsen
Økonomichef



Marit Rostgaard-Bruun
Økonomimedarbejder

96159 - Galgebakken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 96159 Galgebakken 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 for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i alle væsentlige henseender er udarbejdet 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 god offentlig revisionsskik, 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen/bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab 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 god offentlig revisionskik, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 3. marts 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jesper Jørn Pedersen

statsaut. revisor

MNE21326

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab 2021 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til påtegning.

Afdelingsbestyrelsens underskrift:

Jens Ellesøe Olsen
Formand

Birthe Nielsen
Medlem

Steen Søndergaard
Medlem

Benny Klausen
Medlem

Thor Hansen
Medlem

Heidi Nielsen
Medlem

Rene Brokholt
Medlem

Lars Steinov
Medlem

Lars Messell
Medlem

Afdelingsmødets påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsmødets underskrift:

Dirigents navn (blokbogstaver)

Dirigents underskrift

Albertslund , den