

Vridsløselille Andelsboligforening

Afdeling 96159 - Galgebakken

Regnskabsperiode 1. januar 2023 - 31. december 2023

**Afdeling:**

Galgebakken Torv 11
2620 Albertslund

Landsbyggefonden Selskabsnr.: 165
Landsbyggefonden Afdelingsnr.: 009

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

Administrator:

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup

Tlf: 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 lejermål	å lejermålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	60.653	698	1	698
Boligoplysninger i alt	60.653	698		698
- Boliger fordelt på antal rum				
Antal rum				
1	2.818	97		
2	8.047	148		
3	5.128	67		
4	13.494	149		
5	31.165	241		
Erhvervslejemål	265	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	5,0
Lejemålsoplysninger i alt	60.918	699		703,0

Gennemsnitlig leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 1.012,81.

Forhøjelse pr. 1. januar 2023 kr. 6,25 pr. m² svarende til 0,63%, hvilket på årsbasis er kr. 379.000.

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.

698 Almene familieboliger
1 Erhvervslejemål

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på kr. 4.904.719, som er anvendt delvist til afskrivning på egenfinansiering med kr. 598.255. Det resterende overskud kr. 4.306.464 er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 4.306.464, der budgetteres afviklet over 3 år.

Overskuddet skyldes primært at udgifterne til almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter og refusion af vand, har været mindre end budgetteret. Derudover har der været nettorenteindtægter.

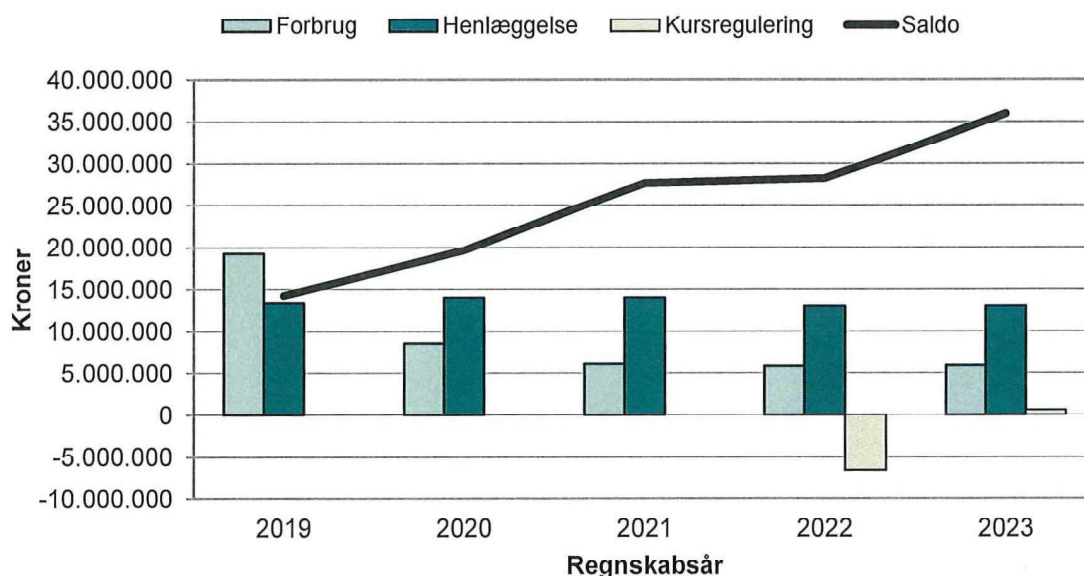
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 5.907.260. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 7.783.000.

Pga. mange tomme boliger ifm. skimmelsvamp og helhedsplan, er der færre udgifter til planlagt vedligeholdelse.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2023 kr. 35.929.790 svarende til kr. 51.402 pr. lejemål.

Seneste 5 års udvikling (Konto 401)



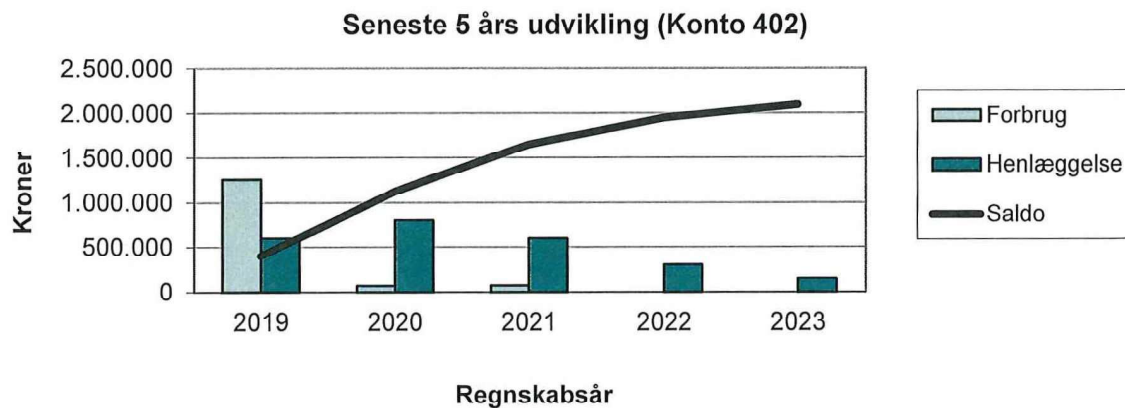
Henlæggelsen er ifølge langtidspanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter.

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402)

Der har ikke været udgifter til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2023 kr. 2.101.211 svarende til kr. 3.006 pr. lejemål.

Der er i 2024 budgetteret med kr. 50.000 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. 31.606, som er dækket af dispositionsfond.

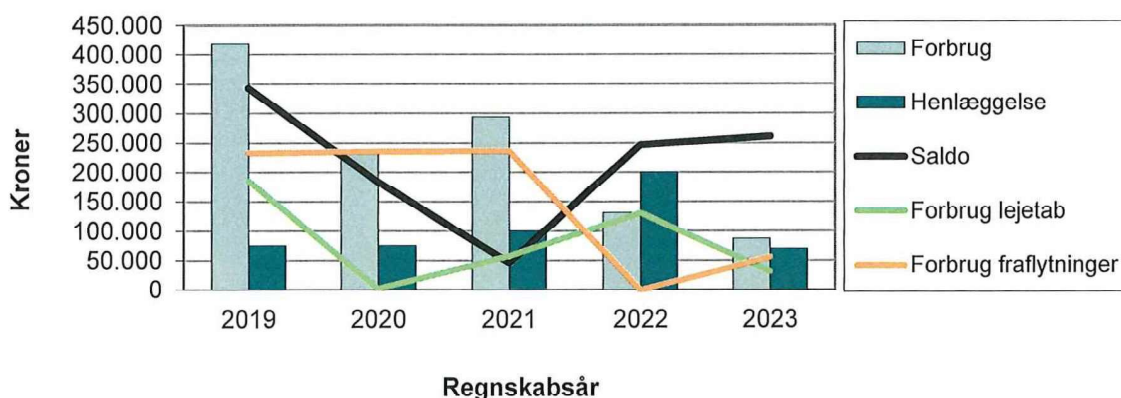
Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 55.610, som er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2023 kr. 144.904. Af disse er kr. 1.660 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2023 kr. 260.447. Der er i 2024 budgetteret med kr. 258.000 i henlæggelser.

Seneste 5 års udvikling (Konto 405)



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års tab ved fraflytninger samt indeværende års budgetterede henlæggelse, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige. Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning er også taget i betragtning, hvor afdelingens andel udgør kr. 357 pr. lejemålsenhed svarende til kr. 250.971. Dispositionsfondens dækker den resterende del, hvis der indestår tilstrækkelige midler.

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 2023 svarer ikke til summen af saldi for henlæggelser. Dette skal ses i sammenhæng med, at forbedringsarbejdet vedr. helhedsplanen er delvist selvfinansieret.

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023	Budget 2023 (1.000 kr.)	Budget 2024 (1.000 kr.)
UDGIFTER				(Ej revideret)	(Ej revideret)
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	7.751.165	7.751	7.751
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	9.122.692	9.123	9.579
107	2	Vandafgift	1.953.810	2.187	1.357
109	3	Renovation	1.633.678	1.859	1.830
110		Forsikringer	835.060	822	870
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El til fællesarealer	119.165	380	339
		3. Målerpasning m.v.	299.853	272	274
			<u>419.018</u>	<u>652</u>	<u>613</u>
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	3.256.889	3.407	3.484
		2. Dispositionsfondsbidrag	441.531	419	450
		3. Arbejdskapitalsbidrag	125.136	119	127
			<u>3.823.556</u>	<u>3.945</u>	<u>4.061</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter	17.787.814	18.588	18.310
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	6.857.450	7.098	7.163
115	6	Almindelig vedligeholdelse	368.133	1.000	750
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	5.907.260	7.783	5.298
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	<u>-5.907.260</u>	<u>-7.783</u>	<u>-5.298</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	280.298	430	430
		2. Andel af fællesfaciliteters drift	82.260	85	85
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	193.656	220	230
			<u>556.214</u>	<u>735</u>	<u>745</u>
119	9	Diverse udgifter	1.063.028	1.372	1.352
119.9		Variable udgifter i alt	8.844.826	10.205	10.010

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023	Budget 2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2024 (1.000 kr.) (Ej revideret)
UDGIFTER					
Henlæggelser					
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	13.000.000	13.000	14.000
121		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	150.000	150	50
123		Tab ved fraflytninger (konto 405)	69.938	235	258
124		Andre henlæggelser	64.523.150	64.744	63.978
124.8		Henlæggelser i alt	77.743.088	78.129	78.286
124.9		Samlede ordinære udgifter	112.126.893	114.673	114.357
Ekstraordinære udgifter					
125	10	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	1.745.880	1.737	674
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
	1.	(konto 303.1)	257.000	389	282
	2.	Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	971	1	0
			<u>257.971</u>	<u>390</u>	<u>282</u>
127	11	Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v. (konto 303.2)	5.386.434	5.365	6.600
129		Tab ved lejeledighed	31.606	0	0
		Dækket af dispositionsfond	<u>-31.606</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	55.610	0	0
		Dækket af henlæggelse	<u>-55.610</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0	0
131	13	Andre renter:			
	1.	Renter af indestående i boligorganisationen	1.263.399	0	0
	3.	Diverse renter	8.083.715	1	0
	4.	Kursgevinst ovf. til konto 401	603.442	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	5.	Frikøb - hjemfaldsklausul	1.246.341	1.246	1.243
134	12	Korrektion vedr. tidligere år	136.717	0	0
136		Beboerrådgiver m.v.	264.300	264	264
137.9		Ekstraordinære udgifter i alt	18.988.200	9.003	9.063
139		Udgifter i alt	131.115.093	123.676	123.420

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023	Budget 2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2024 (1.000 kr.) (Ej revideret)
UDGIFTER					
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Dækning af underfinansiering (konto 303)	598.255		
		2. Overført til opsamlet resultat (konto 407)	4.306.464		
			<u>4.904.719</u>		
150		Udgifter og overskud i alt	136.019.812	123.676	123.420

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023	Budget 2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2024 (1.000 kr.) (Ej revideret)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	61.444.921	61.430	61.666
		1. Hjemfaldsklausul	305.685	305	339
		1. Refusion vand	-349.117	-986	-1.237
		8. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Individuel råderet	971	1	0
		Lejeindtægter i alt	61.402.460	60.750	60.768
202	13	Renter	11.353.526	0	350
		Kursgevinst	603.442	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	255.888	288	264
	8	2. Drift af fællesfaciliteter	158.595	234	213
	8	3. Drift af møde- og selskabslokaler	193.452	276	230
		4. Tilskud fra boligorganisation	58.716	55	60
203.9		Ordinære indtægter i alt	74.026.080	61.603	61.885
Ekstraordinære indtægter					
204		Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	61.852.524	62.073	61.535
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	141.208	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	61.993.732	62.073	61.535
209		Indtægter i alt	136.019.812	123.676	123.420

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1. oktober 2021 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:		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.073.040.681	562.138
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	73.152.330	82.390
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	242	1
			1.146.193.253	644.529
304	20	Andre anlægsaktiver		
		1. Driftstabslån	278.076.772	226.465
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)	9.300.000	0
		4. Særstøttelån	10.000.000	10.000
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	25.331.859	26.493
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul Org.	5.925.127	4.192
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul LBF	3.506.389	4.299
			332.140.147	271.449
304.9		Anlægsaktiver i alt	1.856.072.457	1.293.717
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag	61.578	168
		2. Beboerindskud	5.900	0
		3. Uafsluttet varmeregnskab (udgift)	6.882.844	6.844
	30	3. Antenneregnskab (underskud)	1.929	0
		4. Fraflytninger heraf risikobehæftet kr. 1.660	144.904	207
	21	6. Andre debitorer	25.913	39
			7.123.068	7.259
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	6.801	5
		2. Bankbeholdning	115.936	142
		3. Boligorganisationen, indestående	51.093.954	0
			51.216.691	147
309.9		Omsætningsaktiver i alt	58.339.759	7.406
310		AKTIVER I ALT	1.914.412.217	1.301.122

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	35.929.790	28.234
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	2.101.211	1.951
405	24	Tab ved fraflytninger	260.447	246
406	25	Andre henlæggelser	323.536.988	250.911
406.9		Henlæggelser i alt	361.828.435	281.341
407	26	Opsamlet resultat (+/-)	4.306.464	0
407.9		Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-)	366.134.899	281.341
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.	20.822.124	10.469
		2. Bygningsrenovering m.v.	73.152.330	82.390
			93.974.453	92.859
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.460.167	1.657
			1.460.167	1.657
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	278.076.772	226.465
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)	9.300.000	0
		4. Særstøttelån	10.000.000	10.000
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	25.331.859	26.493
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul Org.	5.925.127	4.192
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul LBF	3.506.389	4.299
			332.140.147	271.449
416	27	Anden langfristet gæld	5.900	0
417		Langfristet gæld i alt	805.319.724	743.703

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	2.999
419		1. Uafsluttet varmeregnskab (indtægter)	5.782.107	8.015
		2. Uafsluttet vandregnskab (indtægter)	443.896	18
421	28	Skyldige omkostninger	2.483.593	32.762
422		Mellemregning med fraflyttere	47.663	97
423	29	Deposita og forudbetalt leje mv.	556.426	391
424		Banklån/kassekredit	733.643.910	231.763
425.0		Antenneregnskab (Overskud)	0	32
426		Kortfristet gæld i alt	742.957.593	276.078
430		PASSIVER I ALT	1.914.412.217	1.301.122

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2023	Budget 2023 (1.000 kr.)
101/105	1	Nettokapitaludgifter		(Ej revideret)
105.1-3		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.		
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	1.937.791	
105.2		Andel til Landsbyggefonden	5.813.374	
		Afviklede prioriteter m.v. i alt	7.751.165	
		Nettokapitaludgifter i alt	7.751.165	7.751
107.0	2	Vandafgift		
		Vandafgift	1.731.529	
		Vand genhusning	222.280	
		Vandafgift i alt	1.953.810	2.187
109	3	Renovation		
		Renovation	1.633.678	
		Heraf ekstra renovation	40.764	
		Renovation i alt	1.633.678	1.859
112.1	4	Bidrag til boligorganisationen		
		Specifikation	Enheder	Sats
		Administrationsbidrag		
		Grundbidrag	703	4.099
		Forbrugsregnskaber		
		I alt		2.914.389
		Tillægsydelse		132.469
		Tillægsydelse		3.046.858
		Vaskeriadministration		3.046
		I alt		5.263
		Administrationsbidrag		27.729
		boligorganisation	703	249
		I alt		3.079.850
		Administrationsbidrag		3.230
		boligorganisation	703	249
		I alt		177.039
		Administrationsbidrag i alt		177
		I alt		3.256.889
112.2		Dispositionsfondsbidrag		441.531
112.3		Arbejdskapitalsbidrag		125.136
		Bidrag til boligorganisationen i alt		3.823.556
				3.945

Se i øvrigt konto 203.4 tilskud fra boligorganisationen. I regnskabsåret udgjorde tilskuddet kr. 84 pr. enhed.

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2023	Budget 2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
114	5	Renholdelse		
		Ejendomsfunktionærer:		
		Løn/ejendomsfunktionærer	5.978.365	6.378
		Feriepengeregulering	63.728	0
		Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m.	273.440	0
		Løs medhjælp, løn m.v.	10.229	10
		Udgifter vedr. ejendomskontor	433.639	560
		Alarm, benzin & olie m.v.	98.050	150
		Ejendomsfunktionærer i alt	<u>6.857.450</u>	<u>7.098</u>
		Renholdelse i alt	<u>6.857.450</u>	<u>7.098</u>
115	6	Almindelig vedligeholdelse		
115.1		TERRÆN		
		Konstruktion	71.029	
		Beplantning	3.125	
		I alt	<u>74.154</u>	
115.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	19.120	
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	41.912	
		Selvrisiko forsikringsager	5.000	
		I alt	<u>66.032</u>	
115.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Bolig / erhverv, konstruktion & inventar	4.131	
		Installationer	5.379	
		Bolig / erhverv, hårde hvidevarer	5.038	
		I alt	<u>14.547</u>	
115.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	85.944	
		I alt	<u>85.944</u>	
115.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		El og belysning	28.814	
		Tekniske anlæg, vand	52.092	
		Tekniske anlæg, varme	13.490	
		Vaskeri	2.508	
		Ventilation	2.600	
		I alt	<u>99.504</u>	
115.6		MATERIEL		
		Kørende	23.960	
		Andet	3.991	
		I alt	<u>27.951</u>	
		Almindelig vedligeholdelse i alt	<u>368.133</u>	<u>1.000</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2023	Budget 2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
116.1		TERRÆN		
		Konstruktion	65.440	255
		Tekniske anlæg	91.694	390
		Inventar	1.323.918	1.596
		Beplantning	95.143	170
		I alt	<u>1.576.195</u>	<u>2.411</u>
116.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Fundament	3.484	0
		Facade	16.738	66
		Tag	80.890	125
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	85.068	195
		I alt	<u>186.180</u>	<u>386</u>
116.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Konstruktion og inventar	1.809.707	2.573
		Hårde hvidevarer	511.765	0
		Installationer	736.557	740
		I alt	<u>3.058.029</u>	<u>3.313</u>
116.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	89.409	211
		I alt	<u>89.409</u>	<u>211</u>
116.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	136.367	80
		El og belysning	266.609	300
		Tekniske anlæg, vand	191.900	300
		Tekniske anlæg, varme	155.110	292
		Ventilation	18.865	100
		I alt	<u>768.850</u>	<u>1.072</u>
116.6		MATERIEL		
		Kørende	175.297	340
		Andet	53.301	50
		I alt	<u>228.598</u>	<u>390</u>
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	5.907.260	7.783
		- dækket af tidligere henlæggelser	-5.907.260	-7.783
		Kontogruppe 116 i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2023	Budget 2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)
118/203	8	Særlige aktiviteter		
118.1		Drift af fællesvaskeri		
		Vaskepulver og skyllemiddel	79.819	
		Rengøring	87.274	
		Reparation og vedligeholdelse	9.016	
		Modem og gebyrer	4.908	
		El, varme og vand	59.451	
		Vand	39.830	
		Udgifter fællesvaskeri i alt	<u>280.298</u>	<u>430</u>
203.1		Indtægter fællesvaskeri	<u>255.888</u>	<u>288</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>24.409</u>	<u>142</u>
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift		
		Drift af fællesfaciliteter	<u>82.260</u>	
		Udgifter fællesfaciliteter i alt	<u>82.260</u>	<u>85</u>
203.2		Indtægter vedr. fællesfaciliteter	<u>158.595</u>	<u>234</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>-76.335</u>	<u>-149</u>
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler		
		Rengøring	116.226	
		Reparation og vedligeholdelse	13.870	
		Inventar m.v.	21.025	
		El, vand og varme	38.996	
		Diverse	3.540	
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	<u>193.656</u>	<u>220</u>
203.3		Indtægter drift af møde- og selskabslokaler	<u>193.452</u>	<u>276</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>204</u>	<u>-56</u>
119	9	Diverse udgifter		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	112.753	109
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	43.681	50
		Beboerblad	78.927	90
		Beboeraktiviteter	809.383	1.088
		Kurser m.v.	0	10
		Advokatomkostninger m.v.	15.625	10
		Diverse	0	5
		Tillægsydelse afdelingsbestyrelsen	2.660	10
		Diverse udgifter i alt	<u>1.063.028</u>	<u>1.372</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2023	Budget 2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)
125	10	Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1)		
		1. Afdrag	1.086.334	
		2. Renter	598.207	
		3. Administrationsbidrag	61.340	
		Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt	1.745.880	1.737
127	11	Ydelse vedr. bygningsrenovering (konto 303.2)		
		1. Afdrag	3.937.863	
		2. Renter	1.960.300	
		3. Administrationsbidrag	155.518	
		4. Offentlige tilskud	-667.247	
		Ydelse vedr. bygningsrenovering i alt	5.386.434	5.365
134	12	Korrektion vedr. tidligere år		
		Reg. passiver pub	136.717	
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	136.717	0
131/202	13	Opgørelse af nettorente og kursregulering		
202		Renteindtægter/kursgevinst		
		Rente af mellemregning med boligorganisationen	723.823	
		Kursgevinst	603.442	
		Renter af udlån	41	
		Diverse renteindtægter	10.629.662	
		Renteindtægter/kursgevinst i alt	11.956.969	0
131		Renteudgifter/kurstab		
		1. Rente af mellemregning med boligorganisationen	1.263.399	
		Kursgevinst overført til konto 401	603.442	
		3. Diverse renter	8.083.715	
		Renteudgifter/kurstab i alt	9.950.556	0
		Nettorente, indtægt	2.006.412	0
204	14	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte		
		Driftslån	60.911.868	
		Hjemfald	940.656	
		Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte i alt	61.852.524	62.073

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2023	Budget 2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)
206	15	Korrektion vedr. tidligere år		
		El fællesarealer 2022	51.559	
		Reg. depositum udlån	30.376	
		Frivilligt forlig	389	
		Indbetalt vedrørende afskrevne fordringer	58.884	
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	141.208	0

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
301.0	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Afholdte udgifter primo	377.739.057	
		Afholdte udgifter ultimo	377.739.057	377.739
303.1	17	Forbedringsarbejder		
		<u>2. Bolignet</u>		
		Afholdte udgifter primo	1.874.210	
		Afholdte udgifter i alt	1.874.210	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-830.235	
		Afholdte udgifter ultimo	1.043.976	1.874
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2025.		
		<u>3. Switche</u>		
		Afholdte udgifter primo	98.100	
		Afholdte udgifter i alt	98.100	
		- Egne midler	-33.000	
		Restudgift selvfinansieret	65.100	
		Afholdte udgifter ultimo	65.100	98
		Underfinansieringen udgør pr. 31. december 2023 kr. 65.100, hvilket er finansieret af afdelingens egne midler. Aktivet afskrives over 7 år med udløb i år 2025.		
		<u>4. Ejendomskontor</u>		
		Afholdte udgifter primo	7.770.000	
		Afholdte udgifter i alt	7.770.000	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-155.947	
		Afholdte udgifter ultimo	7.614.053	7.770
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2052.		
		<u>5. Affaldsøer</u>		
		Afholdte udgifter primo	824.925	
		Afholdte udgifter i alt	824.925	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-233.852	
		Afholdte udgifter ultimo	591.074	825
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2026.		

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
		<u>6. iLOQ</u>		
		Afholdte udgifter primo	863.616	
		Afgang i årets løb	<u>-383.000</u>	
		Afholdte udgifter i alt	480.616	
		- Egne midler	-210.000	
		- Andet (overskud)	<u>-270.616</u>	
		Restudgift selvfinansieret	<u>0</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	<u>0</u>	<u>864</u>
		<u>7. Helhedsplan</u>		
		Afholdte udgifter primo	550.707.332	
		Tilgang i årets løb	<u>501.446.126</u>	
		Afholdte udgifter i alt	1.052.153.458	
		Afholdte udgifter ultimo	<u>1.052.153.458</u>	<u>550.707</u>
		Underfinansieringen udgør pr. 31. december 2023 kr. 1.052.153.458, hvilket er finansieret af afdelingens egne midler og byggelån. Aktivet afvikles med et 30-årigt lån, når der foreligger et godkendt byggeregnskab.		
		<u>8. Ladestandere</u>		
		Afholdte udgifter primo	0	
		Tilgang i årets løb	<u>136.493</u>	
		Afholdte udgifter i alt	136.493	
		- Tilskud fra VA	-25.000	
		- Egne midler	-20.000	
		- Andet (overskud)	<u>-91.493</u>	
		Restudgift selvfinansieret	<u>0</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>9. Solceller ved vaskeri</u>		
		Afholdte udgifter primo	0	
		Tilgang i årets løb	<u>263.147</u>	
		Afholdte udgifter i alt	263.147	
		- Egne midler	-27.000	
		- Andet (overskud)	<u>-236.147</u>	
		Restudgift selvfinansieret	<u>0</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
		<u>10. Varmeanlægsrenovering</u>		
		Afholdte udgifter primo		0
		Tilgang i årets løb	11.293.796	
		Afholdte udgifter i alt	11.293.796	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-696.535	
		Indeksregulering	975.760	
		Afholdte udgifter ultimo	11.573.021	0
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2040.		
		Forbedringsarbejder i alt	1.073.040.681	562.138

303.2 18 **Bygningsrenovering m.v.**1. Tagrenovering 1980

Afholdte udgifter primo	4.205.632	
Afholdte udgifter ultimo	4.205.632	4.206

Aktivet er finansieret med et rente- og afdragsfrit lån fra Landsbyggefonden.

2. Tagrenovering 1997, etape 1

Afholdte udgifter primo	38.833.313	
Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-2.268.855	
Indeksregulering	3.480.428	
Afholdte udgifter ultimo	40.044.886	38.833

Aktivet er finansieret med et lån der udløber i 2040.

3. Tagrenovering 1998, etape 2

Afholdte udgifter primo	28.056.763	
Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-1.669.008	
Indeksregulering	2.514.056	
Afholdte udgifter ultimo	28.901.812	28.057

Aktivet er finansieret med et lån der udløber i 2040.

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
		<u>4. Varmeanlægsrenovering</u>		
		Afholdte udgifter primo	11.293.796	
		Afgang i årets løb	-11.293.796	
		Afholdte udgifter ultimo	0	11.294
		Bygningsrenovering i alt	73.152.330	82.390
303.3	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		<u>1. Godtgjorte forbedringsarbejder i enkelte lejem</u>		
		Afholdte udgifter primo	1.213	
		Afholdte udgifter i alt	1.213	
		- Egne midler	-971	
		Afholdte udgifter ultimo	242	1
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	242	1
304	20	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	21	Andre debitorer		
		Afregning tidligere lejemål	8.417	
		Aktiver Galgebakkens pub	17.497	
		Andre debitorer i alt	25.913	39
401.0	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	28.233.608	
		+ budgetteret henlæggelse	13.000.000	
		- årets forbrug	-5.907.260	
		+ Kursregulering	603.442	
		Saldo ultimo i alt	35.929.790	28.234
		Årets henlæggelse udgør 214,33 kr./m ² for beboelse. Kursreguleringen har pr. 31. december 2023 haft en akkumuleret negativ indvirkning på henlæggelserne på kr. 5.974.603.		

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
402.0	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	1.951.211	
		+ budgetteret henlæggelse	150.000	
		Saldo ultimo	2.101.211	1.951
		Årets henlæggelse udgør 2,47 kr./m ² for beboelse		
405.0	24	Tab ved fraflytning		
		Saldo primo	246.119	
		+ budgetteret henlæggelse	69.938	
		- årets forbrug, tab ved fraflytninger	-55.610	
		Saldo ultimo	260.447	246
406.0	25	Andre henlæggelser		
		<u>Henlæggelse til Reguleringskonto</u>		
		Saldo primo	249.359.869	
		+ henlæggelse	64.523.150	
		+ rentetilskrivning	8.083.063	
		Saldo ultimo	321.966.082	249.360
		<u>Vedr. institutionssalg</u>		
		Saldo primo	1.550.680	
		- årets forbrug	-78.131	
		Saldo ultimo	1.472.549	1.551
		<u>Boligsociale projekter</u>		
		Saldo primo	0	
		- årets forbrug	-650.543	
		+ henlæggelse	748.900	
		Saldo ultimo	98.357	0
		Andre henlæggelser i alt	323.536.988	250.911
407.0	26	Resultatkonto		
		Saldo primo	0	
		+ årets overskud (konto 140)	4.306.464	
		Saldo ultimo	4.306.464	0

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2023	Sidste år 2022 (1.000 kr.)
416.0	27	Anden langfristet gæld		
		Indskudslån dispositionsfonden	5.900	
		Anden langfristet gæld i alt	5.900	0
421.0	28	Skyldige omkostninger		
		Sundhedsforsikring 2023	7.232	
		Tøjcaféen	3.519	
		El fællesarealer 2023	2.372	
		El vaskeri 2023	1.058	
		Depositum udlån	25.480	
		Passiver Galgebakken pub	122.025	
		Skyldige feriepenge	580.782	
		Afsætningsbeløb byggesager	130.009	
		Periodiseret ydelse råderet	1.400	
		Kreditorer	1.609,716	
		Skyldige omkostninger i alt	2.483.593	32.762
423.0	29	Deposita og forudbetalt leje mv.		
		Andre deposita	219.801	
		Boligafgifter mm.	336.625	
		Deposita og forudbetalt leje mv. i alt	556.426	391
305.3/ 425.3	30	Antenneregnskab		
		<u>Udgifter:</u>		
		Andel/hybridnetsafgift, afgift/betalingskanaler	82.549	
		Afskrivning på forbedring af fællesantenneanlæg	876.272	
		Oprettelse og tilslutning	39.471	
		Administration	10.598	
			1.008.889	
		Udgifter i alt	1.008.889	
		<u>Indtægter:</u>		
		Antennebidrag	974.486	
		Indtægter i alt	974.486	
		Årets resultat (underskud)	34.403	
		Sidste års nettoresultat overført (overskud)	-32.474	
		Nettoresultat overføres til næste år (underskud)	1.929	
		Saldo i alt	1.929	-32

Administrators påtegning

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

Afdelingens årsregnskab fremlægges hermed til afdelingens og bestyrelsens godkendelse.

Glostrup, den 27. februar 2024



Rasmus Nielsen
Økonomichef



Marit Rostgaard-Bruun
Fagleder Budget og Regnskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Vridsløselille Andelsboligforening

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling Galgebakken, for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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 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 27. februar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



René Hattens

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 21390

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab 2023 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til påtegning.

Afdelingsbestyrelsens underskrift:

Birthe Nielsen
Medlem

Steen Søndergaard
Medlem

Lars Messell
Medlem

Thor Hansen
Medlem

Heidi Nielsen
Medlem

Kristian Mikael de Freitas Olesen
Medlem

Jens Ellesøe Olsen
Medlem

Afdelingsmødets påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsmødets underskrift:

Dirigentens navn (blokbogstaver)

Dirigentens underskrift

Albertslund, den 18. april 2024