

BoligorganisationLBF-nr.: **0062****Afdeling**LBF-nr.: **002****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **210**

Navn - adresse:

**Fredensborg Boligselskab
v/ KAB Enghavevej 81
2450 København SV**

Navn - adresse:

**Niverød IV
Mariehøj 101-477, Byvejen 50-72
2990 Nivå**

Navn - adresse:

**Fredensborg Kommune
Egevangen 3 B
2980 Kokkedal**Telefon: **33631000**

Telefon:

Telefon: **72565000**

Fax:

Fax:

Fax:

E-postadresse:

E-postadresse:

E-postadresse:

Hjemmeside:

Hjemmeside:

www.kab-bolig.dkCVR-nr.: **24306828**

CVR-nr.:

Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		21.683	254	1	254
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		21.683	254	1	254
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner			2	1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		21.683	256		254

Matrikel nr. og tekst	Niverød By, Karlebo 1cz
BBR-ejendomsnummer	7433

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	254	21.683		01-01-1978
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri	254	21.683		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Nej	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Nej		

Lejeoplysninger for boligen:Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:**1.042,43**

Dato for lejeforhøjelse:

01-07-2021Forhøjelse pr. m² i kr.:**17,18**Forhøjelse pr. m² i %:**1,68**

Forhøjelse i alt på årsbasis:

372.528

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	4.300.703	4.290	4.283
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	2.242.995	2.400	2.342
107	*	Vandafgift	68.767	68	87
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	845.698	709	762
110		Forsikringer	329.994	480	480
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	133.619	90	91
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	110.255	102	110
		Konto 111 i alt	243.874	192	201
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	1.244.400	1.273	1.285
		2. Dispositionsfond	148.082	147	151
		3. Arbejdskapitalen	41.910	42	42
		Konto 112 i alt	1.434.392	1.462	1.478
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	5.165.720	5.311	5.350
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	2.490.522	2.543	2.626
115	*	Almindelig vedligeholdelse	686	85	85
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	4.962.132	4.892	5.192
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	4.962.132	4.892	5.192
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	106.218	233	334

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	106.218	233	334
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	17.098	6	25
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	60.515	75	71
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	148.034	183	172
		Konto 118 i alt	225.647	264	268
119	*	Diverse udgifter	94.761	308	229
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.811.616	3.200	3.208
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	4.350.000	4.350	4.350
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	400.000	400	500
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	200.000	200	200
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	4.950.000	4.950	5.050
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	17.228.039	17.751	17.891
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	322.491	318	327
		2. Renter m.v.	74.676	79	71
		3. Administrationsbidrag	7.210	7	6
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	404.377	404	404
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	24.696	115	21
		Konto 126 i alt	24.696	115	21
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	4.678.092	4.685	4.706
		2. Renter m.v.	768.286	772	730

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	289.662	290	282
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	80.446	70	46
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	5.655.594	5.677	5.672
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	38.442	30	24
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	38.442	30	24
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	-20.779	500	221
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-20.779	500	85
		3. Dækket af dispositionsfonden			136
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	1.193.795	25	125
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	1.193.795	25	125
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	7.739		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			62
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)	38.376		62
		Konto 135 i alt	-38.376		
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	7.247.825	6.221	6.222
139		UDGIFTER I ALT	24.475.864	23.972	24.113
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	24.475.864	23.972	24.113

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	22.794.684	23.013	23.060
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner	268.844		
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	19.272	18	19
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	23.082.800	23.031	23.079
202	*	Renter	8.722	30	31
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri		5	
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	381.586	283	315
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	253.000	253	318
		ORDINÆRE INDTÆGTER	23.726.108	23.602	23.743
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	315.908	370	370
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	39.506		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	355.414	370	370
209		INDTÆGTER I ALT	24.081.522	23.972	24.113
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	394.342		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	24.475.864	23.972	24.113

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	30-06-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	118.730.174	118.730
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2021	
		1. Kontant ejendomsværdi	200.000.000	
		2. Heraf grundværdi	90.993.700	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	118.730.174	118.730
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	18.513.784	18.915
	*	2. Bygningsrenovering m.v	77.709.914	81.635
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	164.477	182
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)	8.570.540	8.255
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	223.688.889	227.717
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	224.483	171
		2. Beboerindskud	-37.324	
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.258.259	2.324
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	332.107	347
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer	31.050	21
		7. Forudbetalte udgifter	300.889	297
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	3.109.464	3.160
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	15.756	16
		2. Bank- og depotbeholdning	35.165	22

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.059.772	10.911
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	13.220.157	14.109
310		AKTIVER I ALT	236.909.046	241.826

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.327.045	10.939
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	947.304	654
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	1.268.311	1.048
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	12.542.660	12.641
407	*	Opsamlet resultat	526.107	1.173
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	13.068.767	13.814
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Jyske Realkredit	19.257.830	20.911
		Landsbyggefonden	19.307.829	19.308
Konto 408 i alt			38.565.659	40.219
409		Beboerindskud	2.509.600	2.510
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	77.654.916	76.001
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	118.730.175	118.730
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	13.906.100	14.837
		2. Bygningsrenovering m.v.	77.709.914	81.635
		Konto 413 i alt	91.616.014	96.472
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	968.048	949
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	968.048	949
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)	8.570.540	8.255
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt	8.570.540	8.255
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	219.884.777	224.406
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.477.088	2.496
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	1.467.804	1.085
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	10.610	25
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	3.955.502	3.606
430		PASSIVER I ALT	236.909.046	241.826
		Eventualforpligtelser:		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.653.649	1.663	1.669
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	40.363	22	9
101.3		Administrationsbidrag	129.606	130	130
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten		-1.218	
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggerfonden	2.477.085	1.257	2.475
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	4.300.703	4.290	4.283
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggerfonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	4.300.703	4.290	4.283
107		VANDAFGIFT			
		Faste vandudgifter	43.054	40	58
		Variable vandudgifter	25.713	28	29

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 107 i alt	68.767	68	87
109		RENOVATION			
		Faste renovationsudgifter	845.698	709	762
		Konto 109 i alt	845.698	709	762
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.101.852	1.115	1.128
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	44.323	44	45
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt	98.225	114	112
		Administrationsbidrag i alt	1.244.400	1.273	1.285
114		RENHOLDELSE			
		Funktionærlønninger	2.228.348	2.363	2.406
		Drift af maskiner	53.196	30	32
		Snerydning og skadedyr	53.810	55	53
		Rengøring og vinduespolering	13.995		18
		Drift af ejendomskontor	141.173	95	117
		Konto 114 i alt	2.490.522	2.543	2.626
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	686	85	85
115.2		Bygning, klimaskærm			
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer			
115.6		Materiel			
		Konto 115 i alt	686	85	85
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	1.028.587	1.715	1.865
116.2		Bygning, klimaskærm	499.690	690	1.310
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.759.048	1.447	1.207
116.4		Bygning, fælles indvendig	45.515	25	25
116.5		Bygning, tekniske installationer	303.532	639	549
116.6		Materiel	325.760	376	236
		Konto 116 i alt	4.962.132	4.892	5.192
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Vand	1.981	4	4
		EI	13.728		4
		Rengøring og vaskegebyr	1.389	2	17
		Konto 118.1 i alt	17.098	6	25
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Vand	11.106	18	16
		EI og varme	48.789	52	50
		Diverse	620	5	5
		Konto 118.2 i alt	60.515	75	71
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Vand	7.891	8	8
		EI og varme	80.537	111	112
		Rengøring og diverse	59.606	64	52
		Konto 118.3 i alt	148.034	183	172
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	225.647	264	268
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)		5	
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	381.586	283	315
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-155.939	-24	-47
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL og beboerarrangementer	45.394	57	51
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	14.796	44	44
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger		120	32
		Andre diverse udgifter	34.571	87	102
		Konto 119 i alt	94.761	308	229
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	200,62		
		Samlet henlæggelse i alt	4.350.000	4.350	4.350
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	4.350.000	4.350	4.350
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	18,45		
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 1	7.739		
		Konto 134 i alt	7.739		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter af mellemregning		25	25
		Diverse renter og renter, råderetslån	8.722	5	6
		Konto 202 i alt	8.722	30	31
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter	315.908	370	370
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	315.908	370	370
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 1	39.506		
		Konto 206 i alt	39.506		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	118.730.174	118.730
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	118.730.174	118.730
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo		18.915
		+ Forbedringsarbejder i året	18.513.784	
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	18.513.784	18.915
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo	18.513.784	18.915
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	114.913.020	81.635
		+ Renoveringsarbejder i året	11.424.049	
		- Tilskud i året	14.857.044	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	111.480.025	81.635
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	29.845.291	
		Afdrag	3.924.820	
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	33.770.111	
		Bogført værdi ultimo	77.709.914	81.635
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året	162.959	163

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året	17.664	10
		- Afskrivning	16.146	-9
		Saldo ultimo konto 303.3	164.477	182
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Midlertidige driftslån	8.570.540	8.255
		Konto 304.2 i alt ultimo	8.570.540	8.255
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	224.483	171
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	224.483	171
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	986.299	1.092
		El		
		Vand	614.346	679
		Maskiner		
		Antenne	657.614	553
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	2.258.259	2.324
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	332.107	347
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	332.107	347
		Heraf til inkasso	-6.890	7
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand		
		Antenne		
<hr/>				
Konto 305.5 i alt				
<hr/>				
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	10.939.177	9.282
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	4.962.132	2.543
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	4.350.000	4.200
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	10.327.045	10.939
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	1.047.532	1.048
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	-20.779	
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	200.000	
		Saldo ultimo	1.268.311	1.048
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	1.173.449	1.239
		- Årets underskud (konto 210)	394.342	
		+ Årets overskud (konto 140)		396
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	253.000	462
		Saldo ultimo	526.107	1.173
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	526.107	1.173
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.243.375	1.304
		El		
		Vand	635.215	616
		Antenne	598.498	576
		Konto 419 i alt	2.477.088	2.496
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	663.358	384
		Byggehonorar og stempelomkostninger	188.815	189
		Kommune forskud indskud	305.340	305
		Feriepengeforpligtigelse	146.874	158
		Skyldige udgifter	163.417	49
		Konto 421 i alt	1.467.804	1.085
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	-6.890	7
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	17.500	18

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalinger i alt	10.610	25
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

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 variable 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.

By for underskrift København

Dato for underskrift 19-10-2022

Underskrift (sign) , og ,

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

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 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.

By for underskrift København

Dato for underskrift 19-10-2022

Underskrift/-er (sign) ,

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning Forelagt bestyrelse

By for underskrift Nivå

Dato for underskrift 19-10-2022

Underskrift/-er (sign) Niels Christian Søndergaard,

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning Forelagt bestyrelse

By for underskrift København

Dato for underskrift 19-10-2022

Underskrift/-er (sign) Niels Christian Søndergaard,

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift Nivå

Dato for underskrift

Underskrift/-er (sign) ,