

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0361**
Afdeling

 LBF-nr.: **014**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **159**

Navn - adresse:

**Gladsaxe almennyttige Boligselskab
c/o Finsensvej 33
V/DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Værebros Park
c/o Finsensvej 33
v/DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Gladsaxe Kommune

Rådhus Alle 1
2860 Søborg**

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

 CVR-nr.: **26384397**

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

 CVR-nr.: **26384397**

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

 Telefon: **39575000**

 Fax: **39664711**

E-postadresse:

kommunen@gladsaxe.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		99.194	1.345	1	1.345
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		99.194	1.345	1	1.345
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	8.210	205		
	2	17.647	333		
	3	25.749	320		
	4	40.158	417		
	5	7.430	70		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		3.422	16	1 pr. påbeg. 60 m²	58
3) Institutioner		2.313	5	1 pr. påbeg. 60 m²	39
4) Garager/carporte			262	1/5	52
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		104.929	1.628		1.494

Matrikel nr. og tekst	16b m.fl. Bagsværd 16fc m.fl. Bagsværd 16fe Bagsværd		
BBR-ejendomsnummer	146235	183296	183297

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	1.328	97.248	01-07-1965	01-04-1967
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	1.328	97.248		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

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

762

Dato for lejeforhøjelse:

01-04-2017

Forhøjelse pr. m² i kr.:Forhøjelse pr. m² i %:

Forhøjelse i alt på årsbasis:

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)	6.155.528	6.174	6.204
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	5.446.072	5.648	5.648
107	*	Vandafgift	423.837	545	485
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	3.325.951	3.237	3.352
110		Forsikringer	2.312.517	2.441	2.369
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.692.414	2.039	2.104
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	687.275	615	644
		Konto 111 i alt	2.379.689	2.654	2.748
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	5.662.715	5.937	5.644
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen	243.587	244	247
		Konto 112 i alt	5.906.302	6.181	5.891
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	19.794.368	20.706	20.493
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	11.983.711	11.877	12.799
115	*	Almindelig vedligeholdelse	798.917	1.050	1.050
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	25.294.626	26.762	26.179
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	25.294.627	26.762	26.179
		Konto 116 i alt	-1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	510.205	535	517

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	510.205	535	517
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	678.063	584	639
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	168.591	270	330
		Konto 118 i alt	846.654	854	969
119	*	Diverse udgifter	1.828.736	2.199	2.207
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	15.458.017	15.980	17.025
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	35.775.000	35.775	32.320
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	150.000	150	400
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	340.000	430	502
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	36.265.000	36.355	33.222
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	77.672.913	79.215	76.944
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	6.838.372	7.878	7.878
		2. Renter m.v.	522.879		
		3. Administrationsbidrag	219.370		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	7.580.621	7.878	7.878
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	307.312	290	290
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	9.836		
		Konto 126 i alt	317.148	290	290
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	3.354.879	4.630	4.630
		2. Renter m.v.	2.266.849		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetalning til LBF	107.082		
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	1.139.815		
		Konto 127 i alt	4.588.995	4.630	4.630
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	163.225		143
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	163.225		143
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	707.982	803	664
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	400.749	803	664
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt	307.233		
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	542.696		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter	27		
		Konto 131 i alt	542.723		
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån	207.623	211	211
		Konto 132 i alt	207.623	211	211
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	7.455		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.	5.140.788		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	18.692.586	13.009	13.009
139		UDGIFTER I ALT	96.365.499	92.224	89.953
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	7.188		
		2. Overført til opsamlet resultat	3.413.475		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	99.786.162	92.224	89.953

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	81.261.709	81.580	80.751
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	3.352.200	4.863	4.863
		5. Institutioner	1.744.764		
		6. Kældre m.v.	862.840	817	817
		7. Garager/Carporte	314.736	302	302
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	9.836		
		9. - Merleje	373.380	373	373
		Lejeindtægter i alt	87.172.705	87.189	86.360
202	*	Renter	13.376		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	130.780	421	122
		2. Drift af fællesvaskeri	1.159.830	1.227	1.140
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	57.857	110	12
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	3.277.000	3.277	2.319
		ORDINÆRE INDTÆGTER	91.811.548	92.224	89.953
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	5.140.788		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.833.824		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.974.612		
209		INDTÆGTER I ALT	99.786.160	92.224	89.953
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	99.786.160	92.224	89.953

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-03-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	201.541.408	201.541
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2018	
		1. Kontant ejendomsværdi	675.000.000	
		2. Heraf grundværdi	216.488.100	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	201.541.408	201.541
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	87.413.007	88.421
	*	2. Bygningsrenovering m.v	56.439.041	59.792
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	13.800	24
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån	1.615.500	898
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån	3.663.685	3.745
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	350.686.441	354.421
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	465.906	504
		2. Beboerindskud	462.099	519
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	9.579.264	9.121
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	670.441	651
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	243.335	
		6. Andre debitorer	601.641	698
		7. Forudbetalte udgifter	2.254.976	2.410
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	14.277.662	13.903
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	9.601	20
		2. Bank- og depotbeholdning	58.608	32

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	83.503.056	80.165
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	97.848.927	94.120
310		AKTIVER I ALT	448.535.368	448.541

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	71.268.561	60.788
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	3.507.637	3.868
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	509.825	571
406	*	Andre henlæggelser	1.502.671	2.470
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	76.788.694	67.697
407	*	Opsamlet resultat	5.732.800	5.596
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	82.521.494	73.293
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Lån i afdelingen	14.750.890	17.803
Konto 408 i alt			14.750.890	17.803
409		Beboerindskud	7.840.300	7.840
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	3.929.450	3.929
411		Afskrivningskonto for ejendommen	175.020.768	171.969
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	201.541.408	201.541
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	68.864.850	75.703
		2. Bygningsrenovering m.v.	56.439.041	59.792
		Konto 413 i alt	125.303.891	135.495
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.860.146	1.786
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	1.860.146	1.786
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	1.615.500	898
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån	3.663.685	3.745
		Konto 415 i alt	5.279.185	4.643
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	333.984.630	343.465
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	17.421.458	17.153
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	5.066.679	5.206
422		Mellemregning med fraflyttere	31.527	67
423	*	Deposita og forudbetalt leje	1.058.012	1.154
424		Banklån	8.451.569	5.983
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		2.220
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		2.220
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	32.029.245	31.783
430		PASSIVER I ALT	448.535.369	448.541

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
----------	------	---------------	----------------	-------------------------

Eventualforpligtelser:

Supplerende Oplysninger:

Landsbyggefonden var den 25. juni 2019 på besigtigelse i Værebros Park, og afdelingen er nu prækvalificeret til renoveringsstøtte.

Landsbyggefonden har tillige givet tilsagn om driftslån på 718.000 kr. årligt fra 2020-2023 til beboerhåndtering i forbindelse med realisering af den fysiske helhedsplan, og der er derfor ansat en kommunikationsmedarbejder til at bidrage til beboerprocessen.

Der er udarbejdet en samlet tilstandsrapport af bygningerne i Værebros Park, og den slår fast, at der findes byggeskader og renoveringsbehov. Undersøgelserne viser, at Værebros Park generelt er en velholdt afdeling, men der venter renoveringsopgaver, hvis fysiske og økonomiske omfang gør, at disse ikke kan udbedres via almindelig drift.

GaB har i foråret 2019 nedsat et byggeudvalg, som siden har arbejdet på den foreløbige helhedsplan. Sideløbende har der været dialogmøder med Gladsaxe Kommune, hvor samspillet mellem den foreløbige helhedsplan for afdelingen og

'Strategi for Bagsværd i social balance' er blevet drøftet og konkretiseret. Derudover er der løbende blevet afholdt beboerinddragelsesaktiviteter.

Gladsaxe Kommune har i oktober 2021 principgodkendt den fysiske helhedsplan, som led i afdelingens fremtidssikring.

Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:

Der er hjemtaget et lån nom. 18.201.000 til dækning af beboernet og dørtelefoner. Den ydelse der vedrører beboernet, er udgiftsført under post 305.3 antenneudgifter og indtægtsført under post 201.6 kældrem.v.

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)	3.052.354	3.318	3.318
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	198.511		
101.3		Administrationsbidrag	49.984		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten	1.273.100	1.265	1.235
102.2		- Ydelsessikring fra staten	-116.474		-110
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	2.005.651	2.006	2.006
105.2		Andel til Landsbyggefonden	2.005.654	2.005	2.005
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	6.155.528	6.064	6.204
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		-110	
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)		110	
		Nettokapitaludgifter i alt	6.155.528	6.174	6.204
107		VANDAFGIFT			
		Variable bidrag	423.837	545	485
		Konto 107 i alt	423.837	545	485

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Fast renovation	3.020.541	3.037	3.172
		Container m.v.	143.039		
		Affaldsposer etc.	162.371		
		Øvrig renovation, bortkørsel af affald		200	180
		Konto 109 i alt	3.325.951	3.237	3.352
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	5.662.715	5.937	5.644
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	5.662.715	5.937	5.644
114		RENHOLDELSE			
		Funktionæromkostninger m.v.	9.086.909	9.215	9.819
		Trappevask m.v.	2.821.067	2.530	2.630
		Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	75.735	82	100
		Anden renholdelse		50	250
		Konto 114 i alt	11.983.711	11.877	12.799
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	116.896	200	200
115.2		Bygning, klimaskærm	8.752	300	300
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	541.968	250	250
115.4		Bygning, fælles indvendig	114.957	50	50
115.5		Bygning, tekniske installationer	16.344	250	250
115.6		Materiel			
		Konto 115 i alt	798.917	1.050	1.050
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	2.012.107	3.645	4.448
116.2		Bygning, klimaskærm	4.217.338	5.841	2.509
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.413.261	8.955	9.146
116.4		Bygning, fælles indvendig	2.450.608	2.890	1.982
116.5		Bygning, tekniske installationer	8.037.607	4.493	6.823
116.6		Materiel	1.163.705	938	1.271
		Konto 116 i alt	25.294.626	26.762	26.179

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Renholdelse, energi	413.307	380	435
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	264.756	200	200
		It udgifter, diverse		4	4
		Konto 118.1 i alt	678.063	584	639
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Renholdelse, energi	167.398	120	180
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	1.193	125	125
		It udgifter, diverse		25	25
		Konto 118.3 i alt	168.591	270	330
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	846.654	854	969
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	1.159.830	1.227	1.140
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	57.857	110	12
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-371.033	-483	-183
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent Boligselskabernes Landsforen.	201.226	190	194
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	25.610	125	125
		Beboerudgifter	618.889	1.489	1.489
		Administration i afdelingen	47.167	60	60
		Andre udgifter	935.844	335	339
		Konto 119 i alt	1.828.736	2.199	2.207
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	35.775.000	35.775	32.320
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	35.775.000	35.775	32.320
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
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	207.623	211	211
		Kommunen			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt	207.623	211	211
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Diverse	7.455		
		Konto 134 i alt	7.455		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere	2.921.776		
		Sociale viceværter	139.375		
		Diverse	2.079.637		
		Konto 136 i alt	5.140.788		
202		RENTER			
		Øvrige renteindtægter	13.376		
		Konto 202 i alt	13.376		
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver	3.807.858		
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Tilskud til kommunikationsrådgiver	944.801		
		Øvrige tilskud	388.129		
		Konto 204 i alt	5.140.788		
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået fra tidl. afskrevne fordringer	307.233		
		Regulering af ejendomsskat	2.340.277		
		Overskud konv. lån	284		
		Øvrige korrektioner	164.375		
		Korrektion vedr. tidligere år	21.655		
		Konto 206 i alt	2.833.824		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	201.541.408	201.541
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	201.541.408	201.541
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	88.420.602	90.357
		+ Forbedringsarbejder i året	10.962.554	7.039
		- Tilskud i året	4.817.277	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	94.565.879	97.396
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	7.188	1.884
		Afdrag	6.838.372	7.033
		Afskrivning	307.312	58
		Afdrag og afskrivning ultimo	7.152.872	8.975
		Bogført værdi ultimo	87.413.007	88.421
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	56.439.041	95.983
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	56.439.041	95.983
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		38.445
		Indeksregulering ultimo		38.445
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		74.636
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		74.636
		Bogført værdi ultimo	56.439.041	59.792
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo	23.636	23
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning	9.836	-1
		Saldo ultimo konto 303.3	13.800	24
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		LBF - Landsdispositionsfond	1.615.500	898
		Konto 304.1 i alt ultimo	1.615.500	898
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Lån til hjemfaldspligt	3.663.685	
		Andre driftsstøttelån		3.745
		Konto 304.5 i alt ultimo	3.663.685	3.745
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	184.742	504
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Tilgodehavende vaskeri	281.164	
		Konto 305.1 i alt	465.906	504
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	2.309.914	1.947
		El		
		Vand	6.074.313	6.247
		Maskiner		
		Antenne	1.195.037	927
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	9.579.264	9.121
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	283.729	275
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Forlig flyttesager	386.712	376
		Konto 305.4 i alt	670.441	651

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	243.335	
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	243.335	
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	60.788.188	49.587
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	25.294.627	26.053
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	35.775.000	37.254
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	71.268.561	60.788
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	570.574	571
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	400.749	
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	340.000	
		Saldo ultimo	509.825	571
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	1.502.671	2.470

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	1.502.671	2.470
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	5.596.325	9.830
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	3.413.475	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	3.277.000	4.234
		Saldo ultimo	5.732.800	5.596
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	5.732.800	5.596
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	1.866.143	1.901
		El		
		Vand	9.655.315	9.852
		Antenne	5.900.000	5.400
		Konto 419 i alt	17.421.458	17.153
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Skyldige kreditorer	2.954.898	2.021
		Afsatte lønningsomkostninger	173.154	1.055
		Moms	269.534	203
		Afsatte rekvisitioner + byggeregnskab		289
		Energi + div. omkostninger	1.669.093	1.638
		Konto 421 i alt	5.066.679	5.206
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje		
		Forudbetalt varme		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Midlertidigt forudbetalt/tilflytter	358.872	497
		Depositum	699.140	657
		Forudbetalinger i alt	1.058.012	1.154
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		2.220
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		2.220

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning Foranstaaende aarsregnskab godkendes af administrator

By for underskrift Gladsaxe

Dato for underskrift 05-09-2022

Underskrift (sign) Anders Kristiansen / Nicklas Bøgebjerg Hansen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 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. 31. marts 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 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 revisors 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 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 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 5. september 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 21390

By for underskrift	Gladsaxe
Dato for underskrift	05-09-2022
Underskrift/-er (sign)	René Hattens

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

Påtegning	Foranstaaende årsregnskab godkendes af afdelingsmødet
By for underskrift	Gladsaxe
Dato for underskrift	05-09-2022
Underskrift/-er (sign)	Afdelingsbestyrelsen

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

Påtegning	Foranstaaende årsregnskab godkendes af bestyrelsen
By for underskrift	Gladsaxe
Dato for underskrift	05-09-2022
Underskrift/-er (sign)	Selskabsbestyrelsen

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

Påtegning	Foranstaaende årsregnskab godkendes af øverste myndighed
By for underskrift	Gladsaxe
Dato for underskrift	05-09-2022
Underskrift/-er (sign)	Repræsentantskabet