

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-nr.:	0240	LBF-nr.:	046	Kommunenr.:	265
Navn - adresse:		Navn - adresse:		Navn - adresse:	
Boligselskabet Sjælland		Æblehaven		Roskilde Kommune	
Sjællandsvænget 1		Æblehaven 88-162, 74		Rådhusbuen 1	
4000 Roskilde		4000 Roskilde		4000 Roskilde	
Telefon:	46304700	Telefon:	46304700	Telefon:	46313000
Fax:	0	Fax:	0	Fax:	
E-postadresse:		E-postadresse:		E-postadresse:	
info@bosj.dk		info@bosj.dk			
Hjemmeside:		Hjemmeside:			
www.bosj.dk					
CVR-nr.:	42008419	CVR-nr.:			
		Status:	1 - Almindeligt driftsregnskab		

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		33.827	476	1	476
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		33.827	476	1	476
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	2.315	57		
	2	18.521	284		
	3	6.177	70		
	4	5.113	50		
	5	1.701	15		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		359	10	1 pr. påbeg. 60 m ²	6
3) Institutioner		1.918	3	1 pr. påbeg. 60 m ²	32
4) Garager/carporte			25	1/5	5
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		36.104	514		519

Matrikel nr. og tekst	1 a + 1 ab, Vestermarken, Roskilde Jorder
BBR-ejendomsnummer	44840

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	469	31.452		01-01-1976
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	469	31.452		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	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	Ja	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	Ja		

Lejeplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

896

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2022

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)	6.052.617	9.049	9.342
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	1.854.495	1.999	2.039
107	*	Vandafgift	2.366.035	2.468	2.475
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.771.361	1.158	1.542
110		Forsikringer	529.401	567	595
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	412.115	620	620
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	65.216	71	72
		Konto 111 i alt	477.331	691	692
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	1.678.914	1.657	1.653
		2. Dispositionsfond	296.067	301	305
		3. Arbejdskapitalen	83.793	85	87
		Konto 112 i alt	2.058.774	2.043	2.045
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	9.057.397	8.926	9.388
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	3.309.102	2.559	2.637
115	*	Almindelig vedligeholdelse	282.980	381	389
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	6.003.548	13.941	22.006
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	6.003.549	13.941	22.006
		Konto 116 i alt	-1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	235.000	210	210

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	235.000	210	210
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	201.090	188	121
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	214.983	160	163
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	121.839	229	209
		Konto 118 i alt	537.912	577	493
119	*	Diverse udgifter	214.983	300	355
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	4.344.976	3.817	3.874
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	13.170.000	13.170	12.106
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	210.000	210	210
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	181.763	177	173
124	*	Andre henlæggelser	8.792.933	7.676	7.676
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	22.354.696	21.233	20.165
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	41.809.686	43.025	42.769
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	1.372.646	1.830	1.830
		2. Renter m.v.	433.512		
		3. Administrationsbidrag	48.919		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud	33.224		
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	1.821.853	1.830	1.830
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	677	1	1
		Konto 126 i alt	677	1	1
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	915.386	1.260	1.260
		2. Renter m.v.	718.459		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	31.043		
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	406.232		
		Konto 127 i alt	1.258.656	1.260	1.260
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	160.183		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	159.983		
		Konto 129 i alt	200		
130		1. Tab ved fraflytninger	442.405	177	177
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	168.000	177	177
		3. Dækket af dispositionsfonden	274.405		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt			
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	1.596		
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.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.082.982	3.091	3.091
139		UDGIFTER I ALT	44.892.668	46.116	45.860
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	1.186.478		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	46.079.146	46.116	45.860

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	33.407.605	33.701	36.694
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	297.983	299	320
		5. Institutioner	1.889.580	1.875	2.079
		6. Kældre m.v.	29.700	30	30
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	677	1	1
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	35.625.545	35.906	39.124
202	*	Renter	785.888		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	261.566	389	389
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	72.865	83	83
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	19.174	152	
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	1.910.000	1.910	1.656
		ORDINÆRE INDTÆGTER	38.675.038	38.440	41.252
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	7.394.300	7.676	4.608
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	9.809		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.404.109	7.676	4.608
209		INDTÆGTER I ALT	46.079.147	46.116	45.860
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	46.079.147	46.116	45.860

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	166.659.098	166.659
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2021	
		1. Kontant ejendomsværdi	298.000.000	
		2. Heraf grundværdi	77.800.900	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	166.659.098	166.659
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	274.917.354	67.818
	*	2. Bygningsrenovering m.v	12.313.871	12.817
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	326	1
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån	800.000	800
	*	5. Andre driftsstøttelån	4.800.000	
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	459.490.649	248.095
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	330.227	476
		2. Beboerindskud	692.840	644
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	20.787	26
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	1.351.111	898
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	108.945	
		6. Andre debitorer	360.920	301
		7. Forudbetalte udgifter	36.250	36
		8. Prioritetsydelse	57.936	58
		Konto 305 i alt	2.959.016	2.439
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	40.523	21

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	66.423.380	75.770
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	69.422.919	78.230
310		AKTIVER I ALT	528.913.568	326.325

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	37.489.474	34.921
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	956.160	981
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	85.353	77
406	*	Andre henlæggelser	46.386.396	37.535
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	84.917.383	73.514
407	*	Opsamlet resultat	9.396.352	10.120
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	94.313.735	83.634
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRF-Kredit	2.095.725	2.620
		Øvrige	26.217.273	26.217
Konto 408 i alt			28.312.998	28.837
409		Beboerindskud	4.047.848	4.048
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	134.298.252	133.774
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	166.659.098	166.659
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	16.294.690	17.566
		2. Bygningsrenovering m.v.	12.313.871	12.817
		Konto 413 i alt	28.608.561	30.383
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.400.050	2.170
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	2.400.050	2.170
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån	800.000	800
		5. Andre driftsstøttelån	4.800.000	
		Konto 415 i alt	5.600.000	800
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	203.267.709	200.012
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	860.014	835
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	20.372.607	2.380
422		Mellemregning med fraflyttere	86.542	526
423	*	Deposita og forudbetalt leje	405.095	406
424		Banklån	209.094.894	38.328
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	512.972	204
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	512.972	204
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	231.332.124	42.679
430		PASSIVER I ALT	528.913.568	326.325
		Eventualforpligtelser:	0	

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)	524.180	918	918
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	-467		
101.3		Administrationsbidrag	32.847		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten		-75	-75
102.2		- Ydelsessikring fra staten	70.201		
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		2.685	2.685
105.2		Andel til Landsbyggefonden	5.566.258	5.371	5.664
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	6.052.617	9.049	9.342
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 Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	6.052.617	9.049	9.342
107		VANDAFGIFT			
		Forbrugsafhængige vandafgifter	2.366.035	2.468	2.475
Konto 107 i alt			2.366.035	2.468	2.475

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Skattebillet	1.613.676	1.019	1.364
		Container	159.688	182	178
		Refusion storskrald	-2.003	-43	
		Konto 109 i alt	1.771.361	1.158	1.542
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.537.212	1.521	1.529
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	30.000	30	30
		1.4 Tillægsydelse r, i alt	111.702	106	94
		Administrationsbidrag i alt	1.678.914	1.657	1.653
114		RENHOLDELSE			
		Driftsaftale	2.735.445	2.035	2.106
		Arbejdstøj, kørsel mv.	3.529		
		Andre udgifter	114.662	59	59
		Trappevask og anden renholdelse	455.466	465	472
		Konto 114 i alt	3.309.102	2.559	2.637
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	55.671	75	35
115.2		Bygning, klimaskærm	6.196	50	25
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	23.092	100	199
115.4		Bygning, fælles indvendig	46.821	50	50
115.5		Bygning, tekniske installationer	147.394	35	75
115.6		Materiel	3.806	71	5
		Konto 115 i alt	282.980	381	389
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	560.429	1.038	1.189
116.2		Bygning, klimaskærm	308.746	8.290	4.688
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.759.320	2.347	13.995
116.4		Bygning, fælles indvendig	366.102	113	98
116.5		Bygning, tekniske installationer	852.665	2.002	1.807
116.6		Materiel	156.286	151	229
		Konto 116 i alt	6.003.548	13.941	22.006
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			
		Driftsudgifter vaskeri	201.090	188	121
		Konto 118.1 i alt	201.090	188	121
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Andel fællesfaciliteter	214.983	160	163
		Konto 118.2 i alt	214.983	160	163
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Drift af møde og selskabslokaler	121.839	229	209
		Konto 118.3 i alt	121.839	229	209
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	537.912	577	493
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	261.566	389	389
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	72.865	83	83
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	19.174	152	
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	184.307	-47	21
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent BL	70.603	68	77
		Beboeraktiviteter	152	15	15
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	36.425	15	15
		Kurser	22.853	58	58
		Diverse omkostninger	84.950	144	190
		Konto 119 i alt	214.983	300	355
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	365		
		Samlet henlæggelse i alt	13.170.000	13.170	12.106
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 120 i alt	13.170.000	13.170	12.106
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	6		
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Henlæggelse	8.792.933	7.676	7.676
		Konto 124 i alt	8.792.933	7.676	7.676
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			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Korrektion vedr. tidligere år	1.596		
		Konto 134 i alt	1.596		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter mellemregning	785.877		
		Andre renter	11		
		Konto 202 i alt	785.888		
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Huslejesikring LBF	7.394.300	7.676	4.608
		Konto 204 i alt	7.394.300	7.676	4.608
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år	9.809		
		Konto 206 i alt	9.809		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	166.659.098	166.659
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	166.659.098	166.659
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	79.089.505	36.094
		+ Forbedringsarbejder i året	208.371.197	45.307
		- Tilskud i året		2.311
		Samlet anskaffelsessum ultimo	287.460.702	79.090
		Indeksregulering primo	1.525.526	1.526
		+ indeksregulering i året	101.023	
		Samlet indeksregulering ultimo	1.626.549	1.526
		Afdrag og afskrivning primo	12.797.252	11.456
		Afdrag	1.372.645	1.342
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	14.169.897	12.798
		Bogført værdi ultimo	274.917.354	67.818
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	22.919.393	22.919
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	22.919.393	22.919
		Indeksregulering primo	11.607.062	11.607
		+ indeksregulering i året	411.937	
		Indeksregulering ultimo	12.018.999	11.607
		Afdrag og afskrivning primo	21.709.135	20.805
		Afdrag	915.386	904
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	22.624.521	21.709
		Bogført værdi ultimo	12.313.871	12.817
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo	1.003	2
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning	677	1
		Saldo ultimo konto 303.3	326	1
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Særstøttelån	800.000	800
		Konto 304.4 i alt ultimo	800.000	800
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Andre driftsstøttelån	4.800.000	
		Konto 304.5 i alt ultimo	4.800.000	
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	153.249	393
		Tilgodehavende hos kommunen	173.798	83
		Afdragsordninger	3.180	
		Konto 305.1 i alt	330.227	476
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	20.787	26
		El		
		Vand		
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	20.787	26
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	1.351.111	898
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	1.351.111	898
		Heraf til inkasso		298
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne	108.945	
		Konto 305.5 i alt	108.945	
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	34.920.653	27.788
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	6.003.549	3.805
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	13.170.000	10.938
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	-4.597.630	
		Saldo ultimo konto 401	37.489.474	34.921
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	76.353	74
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	168.000	171
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	177.000	174
		Saldo ultimo	85.353	77
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	37.535.477	24.921
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Årets henlæggelser (konto 124)	8.850.919	12.614
		Saldo ultimo	46.386.396	37.535
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	10.119.874	10.946
		- Årets underskud (konto 210)		254
		+ Årets overskud (konto 140)	1.186.478	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	1.910.000	572
		Saldo ultimo	9.396.352	10.120
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	9.396.352	10.120
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	860.014	835
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 419 i alt	860.014	835
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Depositum beboerhus	1.000	1
		Kreditorer	755.768	522
		Byggekreditorer	18.153.128	430
		Forudbetalt beboerbetaling vedrørende indvendig forbedringsarbejde	954.865	955
		Øvrige gældsposter	507.846	472
		Konto 421 i alt	20.372.607	2.380
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	358.278	346
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	46.817	60
		Forudbetalinger i alt	405.095	406
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	429.407	120
		El		
		Vand		
		Antenne	83.565	84
		Konto 425 i alt	512.972	204

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning "Forretningsføreren har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022,
for afdeling Æblehaven i Boligselskabet Sjælland.
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligselskabers regnskabs-
aflæggelse. Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr.
31. december 2022, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.
Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.".....
By for underskrift Roskilde
Dato for underskrift 28-04-2023
Underskrift (sign) Troels Riis Poulsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

"Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Sjælland, afdeling Æblehaven for regnskabsåret 1. januar 2022 -

31. december 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 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i

overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark,

samt 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"". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores

konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants internationale

retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige

Fremhævelse af forhold vedrørende regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til

dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør kr.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til

dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør kr.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til

dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør kr.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi gør opmærksom på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. 31. december 2022 er utilstrækkelige i forhold

til de forventede fremtidige udgifter, jf. afdelingens vedlige-holdelsesplan, som er udarbejdet for en 25-årig periode.

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 0 ikke vil have tilstrækkelige

henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af eksternt

finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabs-

aflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det

også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav

til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nød-

vendig 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejlinfo-

- mation 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 revisionshandling, der er passende efter

- omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede

- oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der

på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig

tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning

gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion.

Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder

eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige

revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter

samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvalt-

ningen 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	28-04-2023
Underskrift/-er (sign)	"Jesper Jørn Pedersen statsaut. revisor mne21326 -

".....
.....

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

Påtegning	Afdelingsbestyrelse
By for underskrift	Roskilde
Dato for underskrift	28-04-2023

Underskrift/-er (sign) Formanden

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

Påtegning Selskabsbestyrelse

By for underskrift Roskilde

Dato for underskrift 09-05-2023

Underskrift/-er (sign) Bestyrelsen

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

Påtegning Repræsentantskab

By for underskrift Roskilde

Dato for underskrift 30-05-2023

Underskrift/-er (sign) Formanden