

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:

Resultatoppgørelse

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)	6.185.560	6.204	6.204
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	5.232.507	5.648	5.233
107	*	Vandafgift	397.155	485	443
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	3.234.336	3.352	3.438
110		Forsikringer	2.528.853	2.369	2.657
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.530.786	2.104	1.965
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	711.111	644	701
		Konto 111 i alt	2.241.897	2.748	2.666
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	5.901.848	5.644	5.970
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen	246.576	247	247
		Konto 112 i alt	6.148.424	5.891	6.217
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	19.783.172	20.493	20.654
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	12.308.611	12.799	13.056
115	*	Almindelig vedligeholdelse	550.593	1.050	1.050
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	22.598.411	26.179	25.503
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	22.573.179	26.179	25.503
		Konto 116 i alt	25.232		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	544.345	517	516

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	544.345	517	516
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	969.791	639	734
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	260.682	330	255
		Konto 118 i alt	1.230.473	969	989
119	*	Diverse udgifter	1.281.577	2.207	1.893
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	15.396.486	17.025	16.988
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	32.320.000	32.320	32.482
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	400.000	400	400
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	114.530	502	502
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	32.834.530	33.222	33.384
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	74.199.748	76.944	77.230
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	6.868.667	7.878	7.463
		2. Renter m.v.	459.943		
		3. Administrationsbidrag	198.882		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	7.527.492	7.878	7.463
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	739.978	290	290
		2. Fraflyttede lejes godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	7.240		4
		Konto 126 i alt	747.218	290	294
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	3.398.583	4.630	4.630
		2. Renter m.v.	2.212.881		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF	106.852		
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	1.069.541		
		Konto 127 i alt	4.648.775	4.630	4.630
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	14.036	143	
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	14.036	143	
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	434.116	664	687
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	120.355	664	687
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt	313.761		
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	3.136.028		418
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	3.136.028		418
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			211
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån	208.320	211	
		Konto 132 i alt	208.320	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	28.947		
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.	4.815.360		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	21.425.901	13.009	13.016
139		UDGIFTER I ALT	95.625.649	89.953	90.246
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	431.510		
		2. Overført til opsamlet resultat	4.063.398		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	100.120.557	89.953	90.246

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	81.368.982	80.751	81.849
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	3.271.163	4.863	3.386
		5. Institutioner	1.744.764		1.721
		6. Kældre m.v.	871.340	817	831
		7. Garager/Carporte	314.666	302	315
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	7.240		4
		9. - Merleje	373.380	373	373
		Lejeindtægter i alt	87.204.775	86.360	87.733
202	*	Renter	3.830.604		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	184.932	122	135
		2. Drift af fællesvaskeri	1.232.528	1.140	1.140
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	63.096	12	100
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	2.319.000	2.319	1.138
		ORDINÆRE INDTÆGTER	94.834.935	89.953	90.246
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	4.815.360		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	470.261		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.285.621		
209		INDTÆGTER I ALT	100.120.556	89.953	90.246
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	100.120.556	89.953	90.246

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-03-2023	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	201.541.408	201.541
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2021	
		1. Kontant ejendomsværdi	1.076.300.000	
		2. Heraf grundværdi	227.500.300	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	201.541.408	201.541
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	86.835.530	87.413
	*	2. Bygningsrenovering m.v	54.860.359	56.439
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	6.560	14
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån	2.333.500	1.616
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån	3.490.363	3.664
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	349.067.720	350.687
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	589.900	466
		2. Beboerindskud	497.022	462
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	10.739.474	9.579
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	1.231.022	670
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	133	243
		6. Andre debitorer	417.990	602
		7. Forudbetalte udgifter	2.320.450	2.254
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	15.795.991	14.276
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	17.231	10
		2. Bank- og depotbeholdning	20.182	59

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	87.461.080	83.503
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	103.294.484	97.848
310		AKTIVER I ALT	452.362.204	448.535

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	77.257.174	71.268
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	3.363.292	3.508
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	504.001	510
406	*	Andre henlæggelser	560.456	1.502
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	81.684.923	76.788
407	*	Opsamlet resultat	7.477.198	5.732
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	89.162.121	82.520
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Lån i afdelingen	11.663.094	14.751
Konto 408 i alt			11.663.094	14.751
409		Beboerindskud	7.840.300	7.840
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	3.929.450	3.929
411		Afskrivningskonto for ejendommen	178.108.564	175.021
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	201.541.408	201.541
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	58.300.555	68.865
		2. Bygningsrenovering m.v.	54.860.360	56.439
		Konto 413 i alt	113.160.915	125.304
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.915.189	1.860
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	1.915.189	1.860
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	2.333.500	1.616
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån	3.490.363	3.664
		Konto 415 i alt	5.823.863	5.280
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	322.441.375	333.985
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	16.793.961	17.421
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	6.125.437	5.067
422		Mellemregning med fraflyttere	29.660	32
423	*	Deposita og forudbetalt leje	952.682	1.058
424		Banklån	15.701.569	8.452
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.155.400	
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	1.155.400	
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	40.758.709	32.030
430		PASSIVER I ALT	452.362.205	448.535

Eventualforpligtelser:

Supplerende oplysninger:

Landsbyggefonden var den 25. juni 2019 på besigtigelse i Værebro 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 Værebro Park, og den slår fast, at der findes byggeskader og renoveringsbehov. Undersøgelserne viser, at Værebro 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 dørtelofoner. Den ydelse der vedrører beboernet, er udgiftsført under post 305.3 antenneudgifter og indtægtsført under post 201.6 kældere m.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)	3.087.796	3.318	
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	163.069		
101.3		Administrationsbidrag	40.787		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten	1.253.837	1.235	
102.2		- Ydelsessikring fra staten	-136.440	-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	1.337.102	2.006	6.204
105.2		Andel til Landsbyggefonden	2.674.203	2.005	
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	6.185.560	6.204	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			
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	6.185.560	6.204	6.204
107		VANDAFGIFT			
		Variable bidrag	397.155	485	443
Konto 107 i alt			397.155	485	443

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	3.025.059	3.172	3.138
		Container m.v.	105.601		150
		Affaldsposer etc.	102.988		150
		Øvrig renovation, bortkørsel af affald	688	180	
		Konto 109 i alt	3.234.336	3.352	3.438
112.1		ADMINISTRATIONSBIIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	5.901.848	5.644	5.970
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	5.901.848	5.644	5.970
114		RENHOLDELSE			
		Funktionæromkostninger m.v.	9.125.371	9.819	9.876
		Trappevask m.v.	3.050.541	2.630	2.850
		Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	66.336	100	80
		Anden renholdelse	66.363	250	250
		Konto 114 i alt	12.308.611	12.799	13.056
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	32.824	200	
115.2		Bygning, klimaskærm	31.971	300	
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	431.157	250	1.050
115.4		Bygning, fælles indvendig	25.574	50	
115.5		Bygning, tekniske installationer	26.067	250	
115.6		Materiel	3.000		
		Konto 115 i alt	550.593	1.050	1.050
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	2.660.194	4.448	3.753
116.2		Bygning, klimaskærm	1.915.426	2.509	2.621
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	9.834.553	9.146	9.148
116.4		Bygning, fælles indvendig	2.714.681	1.982	2.437
116.5		Bygning, tekniske installationer	3.759.557	6.823	5.912
116.6		Materiel	1.714.000	1.271	1.632
		Konto 116 i alt	22.598.411	26.179	25.503

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	513.594	435	450
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	456.197	200	280
		It udgifter, diverse		4	4
		Konto 118.1 i alt	969.791	639	734
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Renholdelse, energi	256.110	180	180
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	4.572	125	75
		It udgifter, diverse		25	
		Konto 118.3 i alt	260.682	330	255
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	1.230.473	969	989
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	1.232.528	1.140	1.140
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	63.096	12	100
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-65.151	-183	-251
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent Boligselskabernes Landsforen.	215.415	194	207
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	20.609	125	125
		Beboerudgifter	843.593	1.489	1.194
		Administration i afdelingen	136.054	60	72
		Andre udgifter	65.906	339	295
		Konto 119 i alt	1.281.577	2.207	1.893
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	308		
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	32.320.000	32.320	32.482
		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	32.320.000	32.320	32.482
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	4		
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			211
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			211
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	208.320	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	208.320	211	
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Diverse	28.947		
		Konto 134 i alt	28.947		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere	2.798.616		
		Sociale viceværter	139.375		
		Lokale samt kursusudgifter	99.110		
		Aktiviteter + eksterne midler til aktiviteter	755.691		
		Reguleringskonto	1.022.568		
		Konto 136 i alt	4.815.360		
202		RENTER			
		Øvrige renteindtægter	72.396		
		Øvrige renteindtægter	3.758.208		
		Konto 202 i alt	3.830.604		
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver	3.645.309		
		Tilskud til sociale viceværter	1.022.568		
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Diverse tilskud til sociale projekter og aktiviteter	147.483		
		Konto 204 i alt	4.815.360		
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået fra tidl. afskrevne fordringer	313.761		
		Korrektion vedr. tidligere år	156.500		
		Konto 206 i alt	470.261		

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	87.413.008	88.420
		+ Forbedringsarbejder i året	11.158.305	10.962
		- Tilskud i året	3.695.628	4.817
		Samlet anskaffelsessum ultimo	94.875.685	94.565
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	431.510	7
		Afdrag	6.868.667	6.838
		Afskrivning	739.978	307
		Afdrag og afskrivning ultimo	8.040.155	7.152
		Bogført værdi ultimo	86.835.530	87.413
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	56.439.041	56.439
		+ Renoveringsarbejder i året	1.819.901	
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	58.258.942	56.439
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	3.398.583	
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	3.398.583	
		Bogført værdi ultimo	54.860.359	56.439
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo	13.800	24
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning	7.240	10
		Saldo ultimo konto 303.3	6.560	14
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		LBF - Landsdispositionsfond	2.333.500	1.616
		Konto 304.1 i alt ultimo	2.333.500	1.616
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		
		Kreditforeningslån til hjemfaldspligt	3.490.363	3.664
		Konto 304.5 i alt ultimo	3.490.363	3.664
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	287.944	466
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Tilgodehavende vaskeri	301.956	
		Konto 305.1 i alt	589.900	466
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	2.324.033	2.310
		El		
		Vand	6.723.529	6.074
		Maskiner		
		Antenne	1.691.912	1.195
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	10.739.474	9.579
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	789.149	284
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Forlig flyttesager	441.873	386
		Konto 305.4 i alt	1.231.022	670
		Heraf til inkasso		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		243
		El		
		Vand	133	
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	133	243
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	71.268.561	60.788
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	22.573.179	25.295
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	32.320.000	35.775
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	-3.758.208	
		Saldo ultimo konto 401	77.257.174	71.268
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	509.826	571
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	120.355	401
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	114.530	340
		Saldo ultimo	504.001	510
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	1.502.671	2.470
		- Forbrugt i året	942.215	968

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Ikke forbrugt særlige støtte midler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	560.456	1.502
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	5.732.800	5.596
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	4.063.398	3.413
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	2.319.000	3.277
		Saldo ultimo	7.477.198	5.732
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	7.477.198	5.732
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	1.510.102	1.866
		El		
		Vand	8.883.859	9.655
		Antenne	6.400.000	5.900
		Konto 419 i alt	16.793.961	17.421
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Skyldige kreditorer	3.828.601	2.955
		Afsatte lønningsomkostninger	170.068	173
		Moms	172.976	270
		Energi + div. omkostninger	1.953.792	1.669
		Konto 421 i alt	6.125.437	5.067
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje		
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt antenne		
		Midlertidigt forudbetalt/tilflytter	244.266	359
		Depositum	708.416	699
		Forudbetalinger i alt	952.682	1.058
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.155.400	
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt	1.155.400	

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af administrator
By for underskrift	Frederiksberg
Dato for underskrift	30-08-2023
Underskrift (sign)	Anders Kristiansen / Emilie Nyvang Hansen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Værebros Park
Gladsaxe almennyttige Boligselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Til afdelingen og øverste myndighed i Gladsaxe almennyttige Boligselskab
Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingens indtægter og udgifter er i balance, herunder at afdelingen foretager henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i fornødent omfang. På vores forespørgsel oplyser administrator, at afdelingen med baggrund i udarbejdet tilstandsrapport om bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand snarest vil udarbejde en helhedsplan jf. almenboliglovens regler omfattende påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv., idet manglende støtte vil have for store konsekvenser for huslejeniveauet, idet påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. forventeligt vil udgøre et betydeligt tre cifret millionbeløb indebærende et behov for en ikke-markedskonform lejestigning lejestigning, idet boniteten af afdelingens lejemål ikke vil være tilfredsstillende som følge af kombinationen af afdelingens beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand samt det påkrævede lejeniveau. 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 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 revisionshandling 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 30. august 2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 21390

By for underskrift København
Dato for underskrift 30-08-2023
Underskrift/-er (sign) René Hattens

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

Påtegning Foranstaaende årsregnskab godkendes af afdelingsmodet
By for underskrift Gladsaxe
Dato for underskrift 30-08-2023

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 30-08-2023

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 Frederiksberg

Dato for underskrift 30-08-2023

Underskrift/-er (sign) Repræsentantskabet