

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0305**
Afdeling

 LBF-nr.: **004**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **151**

Navn - adresse:

**Ballerup almennyttige Boligselskab
c/o Finsensvej 33
v/DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Grantoften
c/o Finsensvej 33
v/DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Ballerup Kommune

Hold-an Vej 7
2750 Ballerup**

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

 CVR-nr.: **26387361**

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

CVR-nr.:

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

 Telefon: **44772000**

 Fax: **44772730**

E-postadresse:

balkom@balk.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		124.121	1.332	1	1.332
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger		650	10	1	10
1) Boligoplysninger, i alt		124.771	1.342	1	1.342
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	3.603	73		
	2	16.808	226		
	3	40.992	436		
	4	58.558	568		
	5	4.809	39		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken		94	3		
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		3.095	18	1 pr. påbeg. 60 m²	52
3) Institutioner		503	1	1 pr. påbeg. 60 m²	9
4) Garager/carporte			38	1/5	8
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		128.369	1.399		1.411

Matrikel nr. og tekst	4 p m.fl., Pederstrup by 4 v, Pederstrup by 4 aa, Pederstrup by 9co LI. Værløse by, værløse			
BBR-ejendomsnummer	1	124496	140351	2641

STØTTEART	Antal lejermål	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	1.342	124.771		01-01-1971
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte		3.575		
BYGGEART	Antal lejermål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	886	78.933		
Boliger i tæt/lavt byggeri	456	45.837		

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	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		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

884

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2020

Forhøjelse pr. m² i kr.:

7

Forhøjelse pr. m² i %:

,85

Forhøjelse i alt på årsbasis:

958.000

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)	16.540.617	17.383	17.236
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	11.162.004	11.162	11.162
107	*	Vandafgift	6.796.885	7.355	7.010
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	2.980.043	2.632	2.996
110		Forsikringer	2.717.534	2.524	2.817
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.774.021	3.332	2.816
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	449.008	486	490
		Konto 111 i alt	3.223.029	3.818	3.306
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	5.210.556	5.238	5.231
		2. Dispositionsfond	813.915	807	814
		3. Arbejdskapitalen	105.795	106	106
		Konto 112 i alt	6.130.266	6.151	6.151
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud	3.545.458	3.627	3.616
		Konto 113 i alt	3.545.458	3.627	3.616
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	36.555.219	37.269	37.058
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	12.988.274	12.868	13.916
115	*	Almindelig vedligeholdelse	1.726.021	1.397	1.270
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	31.197.848	19.389	22.252
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	31.197.848	19.389	22.252
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	1.121.081	1.000	1.000

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	1.121.081	1.000	1.000
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	396.526	483	342
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	91.834	298	167
		Konto 118 i alt	488.360	781	509
119	*	Diverse udgifter	1.019.737	2.162	2.103
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	16.222.392	17.208	17.798
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	23.328.000	23.328	21.363
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	1.100.000	1.100	840
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	463.000	463	468
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	24.891.000	24.891	22.671
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	94.209.228	96.751	94.763
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	8.069.709	9.219	9.160
		2. Renter m.v.	602.946		
		3. Administrationsbidrag	521.864		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud	127.084		
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-8.336		
		Konto 125 i alt	9.075.771	9.219	9.160
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	4.153.780	4.349	6.212
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	5.508		
		Konto 126 i alt	4.159.288	4.349	6.212
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	10.423.814	12.006	11.620
		2. Renter m.v.	-871.059		

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	743.286		
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-1.629.211		
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	11.925.252	12.006	11.620
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	749.964	800	1.000
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	14.280	800	1.000
		Konto 129 i alt	735.684		
130		1. Tab ved fraflytninger	780.438	463	468
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	309.441	463	468
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt	470.997		
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	13.890		
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	26.380.882	25.574	26.992
139		UDGIFTER I ALT	120.590.110	122.325	121.755
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	2.113.101		
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	122.703.211	122.325	121.755

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	111.329.380	112.128	114.115
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger	773.952		
		4. Erhverv	3.334.347	3.657	3.803
		5. Institutioner	401.796		
		6. Kældre m.v.	670.255	504	456
		7. Garager/Carporte	175.198	160	160
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	5.508		
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	116.690.436	116.449	118.534
202	*	Renter	38.186	132	
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	5.500		
		2. Drift af fællesvaskeri	436.035	618	612
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	41.530	126	181
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	5.000.000	5.000	2.428
		ORDINÆRE INDTÆGTER	122.211.687	122.325	121.755
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte			
205		Ydelser vedr. beboerindskudsån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	491.526		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	491.526		
209		INDTÆGTER I ALT	122.703.213	122.325	121.755
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	122.703.213	122.325	121.755

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2020	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	317.508.679	317.509
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2018	
		1. Kontant ejendomsværdi	670.740.000	
		2. Heraf grundværdi	387.678.600	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	13.503.530	13.313
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	331.012.209	330.822
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	166.618.556	155.501
	*	2. Bygningsrenovering m.v	262.348.493	292.943
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	51.139	32
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	760.030.397	779.298
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	403.496	586
		2. Beboerindskud	-24.734	71
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.059.277	7.843
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	1.134.189	1.450
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	19.263	
		6. Andre debitorer	2.110.771	232
		7. Forudbetalte udgifter	2.678.360	732
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	13.380.622	10.914
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	1.216.754	1.310

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.395.341	15.142
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	18.992.717	27.366
310		AKTIVER I ALT	779.023.114	806.664

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	24.874.013	32.744
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.047.039	1.068
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	183.576	30
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	26.104.628	33.842
407	*	Opsamlet resultat	2.285.000	7.285
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	28.389.628	41.127
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Lån i afdelingen	84.686.382	91.790
Konto 408 i alt			84.686.382	91.790
409		Beboerindskud	9.965.799	9.966
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	236.359.964	229.066
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	331.012.145	330.822
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	124.688.921	132.759
		2. Bygningsrenovering m.v.	262.348.494	272.772
		Konto 413 i alt	387.037.415	405.531
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	860.784	861
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	6.348.789	5.942
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	7.209.573	6.803
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	725.259.133	743.156
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	13.789.027	13.283
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	9.963.109	7.470
422		Mellemregning med fraflyttere	74.571	104
423	*	Deposita og forudbetalt leje	1.547.645	1.506
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		19
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		19
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	25.374.352	22.382
430		PASSIVER I ALT	779.023.113	806.665

Balance

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

Eventualforpligtelser:

Supplerende oplysninger:
I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2020 skal der gøres opmærksom på følgende forhold:

Afdelingen besluttede i 2012 at højhusblokkene skal renoveres. Ved renoveringen bliver klimaskærme fornyet samt vinduer udskiftet og tage udskiftet. Videre bliver der etableret mekanisk ventilation i boligerne med anvendelse af varmegenindvinding.

Landsbyggefonden giver støtte i form af støttede lån og videre tænkes der at give kapitaltilførsel, som der endnu ikke er givet endeligt tilsagn om. Den endelige finansieringsskitse er ikke fastlagt. Når den foreligger skal afdelingen og selskabsbestyrelsen tage stilling hertil. Finansieringen afventer en endelig dokumentation af afdelingens faktiske støtteberettigede areal, da der er konstateret en diskrepans mellem oplysningerne i administrators oplysninger og oplysninger indberettet til BOSINF. Dokumentationen er under udarbejdelse og forventes afleveret fra ekstern leverandør i april 2021.

Der er i afdelingens 456 rækkeuse konstateret en kuldebros problematik i boligernes sokkel, som medfører op fugtning af sokkel og dele af betondæk, hvilket kan medføre indeklimaproblemer i nogle boliger. I forbindelse med afdækningen af omfanget heraf, er der konstateret skimmelforekomster i nogle lukkede bygningsdele som f.eks. vinduesbrystning og byggetekniske udfordringer i badeværelserne.

Selskabet er i dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan for afhjælpning af disse udfordringer.

Afdelingen er i gang med at ombygge det tidligere beboerhotel til 9 familieboliger og 4 gæsteværelser.

Afdelingen er i dialog med ekstern aktør om mulighederne for at frasælge et areal med henblik på opførelse af et supermarked som supplement til afdelingens dagligvare og servicebutikker placeret i "Grantoftecenteret". Eksisterende lejer i centeret hævder, at en konkurrenceklausul i deres lejekontrakt er til hindre for et sådant salg. Selskabet har derfor indbragt spørgsmålet for domstol med henblik på afklaring. Selskabet fik i efteråret 2020 medhold i Boligretten, men eksisterende lejer har anket til Landsretten. Ankesagen er endnu ikke berammet. Udgifter dækkes af ekstern aktør, som også på selskabet vegne står for dialog med ekstern advokat mm.

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)	6.063.809	17.383	17.236
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	265.965		
101.3		Administrationsbidrag	187.921		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	2.761.780		
105.2		Andel til Landsbyggefonden	5.523.568		
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	14.803.043	17.383	17.236
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.229.830		
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	753.974		
101.3		Administrationsbidrag	53.462		
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte	299.692		
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)	1.737.574		
		Nettokapitaludgifter i alt	16.540.617	17.383	17.236
107		VANDAFGIFT			
		Variable bidrag	6.796.885	7.355	7.010
		Konto 107 i alt	6.796.885	7.355	7.010

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	2.335.610	2.032	2.367
		Container m.v.	644.152	600	629
		Affaldsposer etc.	281		
		Konto 109 i alt	2.980.043	2.632	2.996
112.1		ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	5.210.556	5.238	5.231
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	5.210.556	5.238	5.231
114		RENHOLDELSE			
		Funktionæromkostninger m.v.	9.688.073	10.562	11.588
		Trappevask m.v.	1.859.781	1.965	2.053
		Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	44.616	89	
		Anden renholdelse	141.015	252	275
		Serviceaftaler	1.254.789		
		Konto 114 i alt	12.988.274	12.868	13.916
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	116.822	266	300
115.2		Bygning, klimaskærm		256	
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	586.421	366	50
115.4		Bygning, fælles indvendig	44.677		200
115.5		Bygning, tekniske installationer	978.101	509	720
115.6		Materiel			
		Konto 115 i alt	1.726.021	1.397	1.270
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	1.738.345	2.264	2.658
116.2		Bygning, klimaskærm	809.684	1.096	1.107
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	10.153.505	7.076	7.715
116.4		Bygning, fælles indvendig	12.185.978	2.122	597
116.5		Bygning, tekniske installationer	5.660.174	6.179	9.434
116.6		Materiel	650.162	652	741
		Konto 116 i alt	31.197.848	19.389	22.252

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	188.955	483	342
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	205.561		
		It udgifter, diverse	2.010		
		Konto 118.1 i alt	396.526	483	342
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Renholdelse, energi	83.873	298	167
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	7.961		
		Konto 118.3 i alt	91.834	298	167
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	488.360	781	509
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	436.035	618	612
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	41.530	126	181
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	10.795	37	-284
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent Boligselskabernes Landsforen.	182.675	173	184
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	54.911	164	164
		Beboerudgifter	369.734	966	966
		Administration i afdelingen	6.370	100	30
		Andre udgifter	406.047	759	759
		Konto 119 i alt	1.019.737	2.162	2.103
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	182		
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	23.328.000	23.328	21.363
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	23.328.000	23.328	21.363
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	9		
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			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion til tidligere år	13.890		
		Konto 134 i alt	13.890		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Tilgodehavende hos boligorganisationen	36.771	132	
		Øvrige renteindtægter	1.415		
		Konto 202 i alt	38.186	132	
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt			
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået fra tidl. afskrevne fordringer	470.998		
		Korrektion vedrørende tidligere år	20.528		
		Konto 206 i alt	491.526		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	317.508.679	315.754
		+ tilgang i året		1.755
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	317.508.679	317.509
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	155.501.315	151.222
		+ Forbedringsarbejder i året	37.668.109	17.619
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	193.169.424	168.841
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	14.327.379	2.142
		Afdrag	8.069.709	7.753
		Afskrivning	4.153.780	3.445
		Afdrag og afskrivning ultimo	26.550.868	13.340
		Bogført værdi ultimo	166.618.556	155.501
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	330.281.096	330.281
		+ Renoveringsarbejder i året	4.579.745	
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	334.860.841	330.281
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året	13.779.786	13.780
		Indeksregulering ultimo	13.779.786	13.780
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	86.292.134	51.118
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	86.292.134	51.118
		Bogført værdi ultimo	262.348.493	292.943
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo	31.959	40
		+ Godtgørelser i året	24.688	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning	5.508	8
		Saldo ultimo konto 303.3	51.139	32
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		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	292.938	449
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Tilgodehavende vaskeri	110.558	137
		Konto 305.1 i alt	403.496	586
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	7.059.277	7.843
		El		
		Vand		
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	7.059.277	7.843
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	290.754	649
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Forlig flyttesager + div.	843.435	801
		Konto 305.4 i alt	1.134.189	1.450
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	19.263	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	19.263	
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	32.743.862	36.314
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	31.197.849	26.785
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	23.328.000	23.215
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	24.874.013	32.744
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	30.017	464
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	309.441	434
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	463.000	
		Saldo ultimo	183.576	30
406		ANDRE HENLÆGSELSE		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo ultimo		
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	7.285.000	10.305
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)		1.980
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	5.000.000	5.000
		Saldo ultimo	2.285.000	7.285
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	2.285.000	7.285
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	9.406.561	9.363
		El		
		Vand		
		Antenne	4.382.466	3.920
		Konto 419 i alt	13.789.027	13.283
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Skyldige kreditorer	5.383.244	3.992
		Afsatte lønningsomkostninger	1.282.000	1.240
		Moms	-199	3
		Afsatte rekvisitioner + byggeregnskab	983.261	214
		Energi + div. omkostninger	2.314.803	2.021
		Konto 421 i alt	9.963.109	7.470
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	373.874	290
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Midlertidigt forudbetalt/tilflytter	1.173.771	1.216
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	1.547.645	1.506
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		19
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		19

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af administrator
By for underskrift	Frederiksberg
Dato for underskrift	26-05-2021
Underskrift (sign)	Anders Kristiansen / Jakob Ribe Jensen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Til afdelingen og øverste myndighed i Ballerup almennyttige Boligselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ballerup almennyttige Boligselskab, afdeling Grantofte for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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. samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 har udarbejdet 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, idet boniteten af afdelingens lejemål ikke vil være tilfredsstillende som følge af kombinationen af afdelingens beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand samt det påkrævede lejeniveau. Afdelingen har endnu ikke fuldt ud modtaget de fornødne tilsagn om økonomisk støtte til finansiering af påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. 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 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 26. maj 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 21390

By for underskrift	København
Dato for underskrift	26-05-2021
Underskrift/-er (sign)	René Hattens

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

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af afdelingsmodet
By for underskrift	Ballerup
Dato for underskrift	26-05-2021
Underskrift/-er (sign)	Afdelingsbestyrelsen

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

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af bestyrelsen
By for underskrift	Ballerup

Dato for underskrift 26-05-2021

Underskrift/-er (sign) Selskabsbestyrelsen

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

Påtegning Foranstaaende aarsregnskab godkendes af overste myndighed

By for underskrift Frederiksberg

Dato for underskrift 26-05-2021

Underskrift/-er (sign) Repræsentantskabet