

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-nr.:	0032	LBF-nr.:	208	Kommunenr.:	260
Navn - adresse:		Navn - adresse:		Navn - adresse:	
Arresø Boligselskab		Skovbakken		Halsnæs Kommune	
Valmuesti 11		Anemonesti 2-12 m.fl.		Rådhuspladsen 1	
3300 Frederiksværk		3300 Frederiksværk		3300 Frederiksværk	
Telefon:	47720424	Telefon:		Telefon:	47784000
Fax:		Fax:		Fax:	
E-postadresse:		E-postadresse:		E-postadresse:	
ab2010@ab2010.dk					
Hjemmeside:		Hjemmeside:			
www.ab2010.dk					
CVR-nr.:	67545028	CVR-nr.:			
		Status:	1 - Almindeligt driftsregnskab		

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		25.464	370	1	370
Almene ungdomsboliger		349	10	1	10
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		25.813	380	1	380
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner		201	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	4
4) Garager/carporte		780	64	1/5	13
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		26.794	445		397

Matrikel nr. og tekst	72 ad m.fl., Frederiksværk Markjorder					
BBR-ejendomsnummer	2035	1057	1056	280	2034	375
	8943	8952	288	282	8948	9692
	10471					

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	380	25.813		01-01-1943
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	210	13.600		
Boliger i tæt/lavt byggeri	170	12.214		

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	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	Ja	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

833

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2022

Forhøjelse pr. m² i kr.:

17,23

Forhøjelse pr. m² i %:

2,11

Forhøjelse i alt på årsbasis:

438.732

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)	1.885.646	1.863	1.890
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	1.310.493	1.387	1.402
107	*	Vandafgift	89.319	178	123
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.277.166	1.662	1.594
110		Forsikringer	985.815	1.121	1.008
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	527.192	316	483
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	208.758	213	207
		Konto 111 i alt	735.950	529	690
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	1.979.564	2.027	2.019
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	1.979.564	2.027	2.019
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	28.080	28	28
		2. G-indskud	1.390.485	1.364	1.431
		Konto 113 i alt	1.418.565	1.392	1.459
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	7.796.872	8.296	8.295
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	2.912.488	2.736	3.004
115	*	Almindelig vedligeholdelse	167.958	307	307
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	4.572.675	4.885	4.755
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	4.572.675	4.885	4.755
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	941.492	293	506

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser		293	506
		Konto 117 i alt	941.492		
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	223.393	211	231
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	39.887	54	54
		Konto 118 i alt	263.280	265	285
119	*	Diverse udgifter	95.571	92	96
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	4.380.789	3.400	3.692
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	4.400.000	4.400	4.400
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	100.000	100	710
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	100.000	100	100
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	4.600.000	4.600	5.210
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	18.663.307	18.159	19.087
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	3.619.164	3.585	3.395
		2. Renter m.v.	448.420	403	356
		3. Administrationsbidrag	128.156	127	112
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	4.195.740	4.115	3.863
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	178.705	41	176
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	1.692	2	2
		Konto 126 i alt	180.397	43	178
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	3.123.278	3.123	3.117
		2. Renter m.v.	-183.540	-184	-178

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	207.179	207	207
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	447.199	434	411
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	2.699.718	2.712	2.735
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	22.671	21	30
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	22.671	21	30
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	258.041	142	364
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	131.981	132	133
		3. Dækket af dispositionsfonden	126.060	10	231
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	1.365.391		220
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter	754	20	16
		Konto 131 i alt	1.366.145	20	236
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)	113.000	113	230
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt	113.000	113	230
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	66.156		
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	8.621.156	7.003	7.242
139		UDGIFTER I ALT	27.284.463	25.162	26.329
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	2.610.904		
		2. Overført til opsamlet resultat	1.838.543		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	31.733.910	25.162	26.329

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	22.104.809	22.101	22.468
		2. Almene ungdomsboliger	415.788	418	418
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner	83.337	84	84
		6. Kældre m.v.	53.520	54	54
		7. Garager/Carporte	163.750	164	162
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	15.252	15	15
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	22.836.456	22.836	23.201
202	*	Renter	1.487.633	36	1
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	289.235	300	318
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	87.580	85	85
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	21.400	20	20
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	24.722.304	23.277	23.625
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	6.944.296	1.885	2.704
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	67.309		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.011.605	1.885	2.704
209		INDTÆGTER I ALT	31.733.909	25.162	26.329
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	31.733.909	25.162	26.329

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	47.576.441	47.576
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-01-2021	
		1. Kontant ejendomsværdi	188.000.000	
		2. Heraf grundværdi	38.543.900	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	47.576.441	47.576
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	53.125.841	48.188
	*	2. Bygningsrenovering m.v	66.958.684	69.989
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	10.499	12
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån	3.000.000	2.000
	*	5. Andre driftsstøttelån	17.378.000	1.000
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	188.049.465	168.765
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	73.834	31
		2. Beboerindskud	400	
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.336.547	3.774
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	97.511	324
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer	3.292.072	87
		7. Forudbetalte udgifter	1.444.304	724
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	8.244.668	4.940
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	1.055.669	1.968
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	53.852	106

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.852.502	8.302
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	20.206.691	15.316
310		AKTIVER I ALT	208.256.156	184.081

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.203.283	5.732
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	699.284	599
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	476.955	509
406	*	Andre henlæggelser	1.219.697	1.740
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	6.599.219	8.580
407	*	Opsamlet resultat	1.492.925	-459
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	8.092.144	8.121
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Landsbyggefonden	2.213.488	2.213
		Realkredit Danmark	45.040	102
Konto 408 i alt			2.258.528	2.315
409		Beboerindskud	929.005	929
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	44.388.908	44.332
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	47.576.441	47.576
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	41.263.546	44.976
		2. Bygningsrenovering m.v.	66.958.683	69.989
		Konto 413 i alt	108.222.229	114.965
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.565.601	2.435
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	2.565.601	2.435
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån	3.000.000	2.000
		5. Andre driftsstøttelån	17.378.000	1.000
		Konto 415 i alt	20.378.000	3.000
416	*	Anden langfristet gæld	359.632	400
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	179.101.903	168.376
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.975.914	4.074
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	5.349.644	2.220
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	207.715	214
424		Banklån	11.528.835	1.076
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	21.062.108	7.584
430		PASSIVER I ALT	208.256.155	184.081
		Eventualforpligtelser:		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	56.917	57	55
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	3.396	3	5
101.3		Administrationsbidrag	907	1	1
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	605.883	593	605
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.218.543	1.209	1.224
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	1.885.646	1.863	1.890
Prioritering ved indekslån:					
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	1.885.646	1.863	1.890
107		VANDAFGIFT			
		Faste vandudgifter	58.225	145	90
		Variable vandudgifter	31.094	33	33

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 107 i alt	89.319	178	123
109		RENOVATION			
		Faste renovationsudgifter	1.228.286	1.621	1.528
		Andet, renovation	48.880	41	66
		Konto 109 i alt	1.277.166	1.662	1.594
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.830.817	1.860	1.860
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	21.500	22	22
		1.4 Tillægsydelse, i alt	127.247	145	137
		Administrationsbidrag i alt	1.979.564	2.027	2.019
114		RENHOLDELSE			
		Funktionærlønninger	2.267.481	2.012	2.332
		Snerydning og udryddelse af skadedyr	75.925	54	52
		Drift af maskiner	17.212	18	17
		Rengøring fællesområder	405.221	466	418
		Drift af servicecenter	146.649	186	185
		Konto 114 i alt	2.912.488	2.736	3.004
115		ALMINDELIG VEDLIGEHO LDELSE			
115.1		Terræn	19.277	29	29
115.2		Bygning, klimaskærm	125.568	129	129
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.666	18	18
115.4		Bygning, fælles indvendig	356	54	54
115.5		Bygning, tekniske installationer	10.091	77	77
115.6		Materiel			
		Konto 115 i alt	167.958	307	307
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHO LDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	791.688	888	1.398
116.2		Bygning, klimaskærm	1.046.736	965	1.105
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	872.035	762	762
116.4		Bygning, fælles indvendig	511.803	500	250
116.5		Bygning, tekniske installationer	1.258.430	1.120	1.140
116.6		Materiel	91.983	650	100
		Konto 116 i alt	4.572.675	4.885	4.755

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			
		Drift af fællesvaskeri	223.393	211	231
		Konto 118.1 i alt	223.393	211	231
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Drift af møde- og selskabslokaler	39.887	54	54
		Konto 118.3 i alt	39.887	54	54
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	263.280	265	285
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	289.235	300	318
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	87.580	85	85
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	21.400	20	20
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-134.935	-140	-138
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL og beboerarrangementer	74.398	63	79
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	1.991	15	8
		Andre diverse udgifter	19.182	14	9
		Konto 119 i alt	95.571	92	96
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	161,36		
		Samlet henlæggelse i alt	4.400.000	4.400	4.400
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	4.400.000	4.400	4.400
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Tinglysningsafgift pantebrev kapitaltilførsel helhedsplan	32.996		
		Gl. fraflyttersaldi ifm. nyt IT-system	27.324		
		Huslejerefusion	5.836		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 134 i alt	66.156		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter af mellemregning	122.521	32	
		Rente råderetslån	198		
		Renter frivillige forlig	324	4	1
		Kursregulering investerede midler	1.364.590		
		Konto 202 i alt	1.487.633	36	1
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver	6.944.296	1.885	2.704
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	6.944.296	1.885	2.704
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Refusion tinglysningsgebyrer	1.100		
		Korrektion vedrørende el/vand/varme	91		
		Korrektion vedrørende leje/varme m.v.	600		
		Finansieringsgebyrer egenfinansiering køkkener	65.518		
		Konto 206 i alt	67.309		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	47.576.441	47.576
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	47.576.441	47.576
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	81.826.778	79.823
		+ Forbedringsarbejder i året	11.108.188	2.336
		- Tilskud i året		332
		Samlet anskaffelsessum ultimo	92.934.966	81.827
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	33.639.617	28.287
		Afdrag	3.752.603	3.577
		Afskrivning	2.416.905	1.775
		Afdrag og afskrivning ultimo	39.809.125	33.639
		Bogført værdi ultimo	53.125.841	48.188
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	85.560.870	85.561
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	85.560.870	85.561
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	15.571.741	10.710
		Afdrag	3.030.445	3.041
		Afskrivning		1.821
		Afdrag og afskrivning ultimo	18.602.186	15.572
		Bogført værdi ultimo	66.958.684	69.989
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året	1.244	1
		- Afskrivning	-9.255	-11
		Saldo ultimo konto 303.3	10.499	12
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		
		Halsnæs Kommune	1.000.000	2.000
		Landsbyggefonden	1.000.000	
		Realkredit	1.000.000	
		Konto 304.4 i alt ultimo	3.000.000	2.000
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Landsbyggefonden/Boligorganisationen	17.378.000	1.000
		Konto 304.5 i alt ultimo	17.378.000	1.000
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	73.834	31
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	73.834	31
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.963.431	1.865
		El		
		Vand	1.373.116	1.909
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	3.336.547	3.774
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	97.511	324
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	97.511	324
		Heraf til inkasso		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo	1.968.717	2.008
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året	913.048	40
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.055.669	1.968
		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	1.055.669	1.968
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	4.375.958	6.926
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	4.572.675	5.294
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	4.400.000	4.100
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	4.203.283	5.732
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	508.936	640
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	131.981	131
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	100.000	
		Saldo ultimo	476.955	509
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	1.219.697	1.740
		- Forbrugt i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	1.219.697	1.740
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	-458.618	-689
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	1.838.543	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)	113.000	230
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	1.492.925	-459
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	1.492.925	-459
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Dispositionsfondslån	359.632	400
		Konto 416 i alt	359.632	400
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	2.205.263	2.225
		El		
		Vand	1.770.651	1.849
		Antenne		
		Konto 419 i alt	3.975.914	4.074
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	4.535.937	1.705
		Kommune, forskud indskud	32.712	33
		Feriepengeforpligtelse	74.487	92
		Mellemværende med andre afdelinger	647.511	255
		Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	58.997	135
		Konto 421 i alt	5.349.644	2.220
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	120.024	127
		Forudbetalt varme		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	87.691	87
		Forudbetalinger i alt	207.715	214
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning Regnskab 01.01.2022 - 31.12.2022

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 4.449.448. Der er anvendt kr. 2.610.904 til at dække underfinansiering på byggesager, mens kr. 1.838.543 er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 1.492.925 pr. 31. december 2022.

"Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er regulering af driftsstøtte for perioden 2016-2021. Dertil kommer lavere udgifter til alm. vedligeholdelse og ""offentlige og andre faste udgifter"" end forventet.

Udgifter til renhold og energiforbrug til fællesarealer er højere end forventet, hvilket for sidstnævnte skyldes de ekstra høje priser på el og varme i 2022.

"

Henlæggelser

"I 2022 er der udgiftsført kr. 941.492 vedrørende istandsættelse ved fraflytning.

Årsagen er afdelingens store overskud og fordi konto 402 har brug for at blive polstret til fremadrettet at kunne modstå store istandsættelseudgifter. "

For at undgå fremtidige driftsudgifter er der

Afdelingens øvrige henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2022.

Byggesager

Byggesag 81020008006 - Udskiftning af vandinstallationer:

Der er anvendt 2.349.313 kr. af årets overskud til dækning af underfinansiering på igangværende arbejder.

Arbejderne forventes afsluttet ultimo 2023.

Sag 20080054 er der anvendt 19.773 kr. af årets overskud til afvikling af underfinansiering.

Sag 81020008010 - Individuelle køkkenrenoveringer - er der af årets overskud anvendt 241.819 kr. til afvikling af underfinansiering.

Sag 81020008004 - Afsnit A: Sagen afventer tilbagemelding fra Byggeskadefonden omkring støtte. Likviditet

For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Arresø Boligselskab være lige så stor, som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er tilfældet, da afdelingens likvide midler pr. 31. december 2022 er højere end de samlede henlæggelser inklusiv resultatkontoen.

Øvrige væsentlige områder

Afdelingen har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen og/eller trækingsret fra Landsbyggefonden. Såfremt afdelingen frasælges helt/delvist, er afdelingen forpligtet til at tilbagebetale lånet/tilskuddet/trækingsretten helt eller delvist.

Der er anført teksten "Urevideret budget" over budgetkolonnerne. Dette betyder, at budgettet ikke er revideret af revisor, og at revisor som sådan ikke kan udtale sig eller foretage eventuelle konklusioner på budgettet.

Budgettet er godkendt på afdelingsmødet, og budgettet er forelagt for, og godkendt af boligforeningens bestyrelse, i henhold til gældende regler for almene boligafdelinger.

Årsregnskabet er aflagt i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

By for underskrift København

Dato for underskrift 23-05-2023

Underskrift (sign)

KAB s.m.b.a

Allan MortensenLene Pedersen
KundecheffKundeøkonom

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Regnskab 01.01.2022 - 31.12.2022
Den uafhængige revisors påtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Arresø Boligselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Arresø Boligselskab, afdeling Skovbakken, 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 giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder

noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision
Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Frederiksværk
Dato for underskrift	23-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Nærrevision A/S Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer CVR-nr. 17 52 43 05 Lasse Babel Vilhelm statsautoriseret revisor MNE-nr. mne45863

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

Påtegning	Foranstående regnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen.
By for underskrift	Frederiksværk
Dato for underskrift	12-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Merete Kjær, Afdelingsformand

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

Påtegning	Foranstående regnskab har været forelagt organisationsbestyrelsen.
By for underskrift	Frederiksværk
Dato for underskrift	23-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Susan Egede, Organisationsformand

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

Påtegning	
By for underskrift	Frederiksværk
Dato for underskrift	
Underskrift/-er (sign)	,