

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0304**

Navn - adresse:

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

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

 CVR-nr.: **26380537**
Afdeling

 LBF-nr.: **004**

Navn - adresse:

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

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

 CVR-nr.: **26380537**

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **190**

Navn - adresse:

Furesø Kommune
Stiager 2
3500 Værløse

 Telefon: **72354000**

Fax:

E-postadresse:

furesoe@furesoe.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		27.502	388	1	388
Almene ungdomsboliger		300	12	1	12
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		27.802	400	1	400
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1.892	51		
	2	2.206	37		
	3	15.802	217		
	4	7.901	95		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		700	5	1 pr. påbeg. 60 m ²	12
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			74	1/5	15
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		28.502	479		427

Matrikel nr. og tekst	2 FØ LI. Værløse by, Værløse 2 gf LI. Værløse by, Værløse 2 mi LI. Værløse by, Værløse 3 ei LI. Værløsevej by, Værløse			
BBR-ejendomsnummer	3037	406	408	412

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	400	27.802		01-01-1955
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	225	16.470		
Boliger i tæt/lavt byggeri	175	11.331		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Ja
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:

1.022

Dato for lejeforhøjelse:

01-10-2021

Forhøjelse pr. m² i kr.:

16

Forhøjelse pr. m² i %:

1,62

Forhøjelse i alt på årsbasis:

452.000

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)	2.009.193	1.995	2.013
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskat	4.682.292	5.119	4.697
107	*	Vandafgift	2.415.595	2.383	2.423
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.458.097	1.441	1.407
110		Forsikringer	479.882	507	531
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	203.942	230	286
		2. El og varme til ungdomsboliger	31.267	61	43
		3. Målerpasning m.v.	142.935	223	248
		Konto 111 i alt	378.144	514	577
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	1.747.981	1.677	1.730
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen	75.116	71	75
		Konto 112 i alt	1.823.097	1.748	1.805
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud	1.846.787	1.716	1.758
		Konto 113 i alt	1.846.787	1.716	1.758
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	13.083.894	13.428	13.198
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	4.674.833	4.756	4.779
115	*	Almindelig vedligeholdelse	552.894	100	100
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	11.431.972	10.222	9.075
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	11.431.972	10.222	9.075
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	308.036	225	250

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	308.036	225	250
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	259.202	354	402
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	120.003	99	128
		Konto 118 i alt	379.205	453	530
119	*	Diverse udgifter	163.646	217	165
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	5.770.578	5.526	5.574
		HENLÆGSELSE			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	9.507.000	9.507	10.142
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	142.000	142	
124	*	Andre henlæggelser	681.600		
124.8		HENLÆGSELSE I ALT	10.330.600	9.649	10.142
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	31.194.265	30.598	30.927
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	711.465	805	805
		2. Renter m.v.	58.563		
		3. Administrationsbidrag	27.452		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	797.480	805	805
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	532.000	532	514
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	2.368		
		Konto 126 i alt	534.368	532	514
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

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			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.			
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.			
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	722.914	100	500
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	133.037	100	500
		3. Dækket af dispositionsfonden	453.155		
		Konto 130 i alt	136.722		
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter	671.609		
		Konto 131 i alt	671.609		
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)			19
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			19
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	32.731		
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	2.172.910	1.337	1.338
139		UDGIFTER I ALT	33.367.175	31.935	32.265
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	222.596		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	33.589.771	31.935	32.265

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	29.035.691	30.103	30.540
		2. Almene ungdomsboliger	407.952		
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	1.137.232	1.076	1.093
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	57.153	54	54
		7. Garager/Carporte	206.880	208	208
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	2.368		
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	30.847.276	31.441	31.895
202	*	Renter	851.215		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	519.856		
		2. Drift af fællesvaskeri	330.134	341	310
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	86.250	44	60
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	109.000	109	
		ORDINÆRE INDTÆGTER	32.743.731	31.935	32.265
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	681.600		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	164.440		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	846.040		
209		INDTÆGTER I ALT	33.589.771	31.935	32.265
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	33.589.771	31.935	32.265

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	30-09-2023	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	46.260.014	46.260
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2021	
		1. Kontant ejendomsværdi	191.700.000	
		2. Heraf grundværdi	109.971.600	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	8.030.328	8.030
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	54.290.342	54.290
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	15.481.931	14.798
	*	2. Bygningsrenovering m.v		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	48.586	51
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	69.820.859	69.139
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	269.837	205
		2. Beboerindskud	32.223	73
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.986.275	571
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	213.934	747
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		1
		6. Andre debitorer	195.522	111
		7. Forudbetalte udgifter	3.013.656	1.430
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	6.711.447	3.138
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	25.762.476	29.164
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	32.473.923	32.302
310		AKTIVER I ALT	102.294.782	101.441

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	31.099.089	32.352
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	604.818	914
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	152.367	143
406	*	Andre henlæggelser	1.590.400	909
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	33.446.674	34.318
407	*	Opsamlet resultat	440.622	327
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	33.887.296	34.645
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Lån i afdelingen	4.670.515	4.673
Konto 408 i alt			4.670.515	4.673
409		Beboerindskud	1.285.385	1.285
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	48.334.442	48.332
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	54.290.342	54.290
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	8.705.521	9.417
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	8.705.521	9.417
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	465.219	462
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	465.219	462
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	63.461.082	64.169
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.123.038	706
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	2.578.199	1.682
422		Mellemregning med fraflyttere	18.587	3
423	*	Deposita og forudbetalt leje	223.310	236
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.270	
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	3.270	
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	4.946.404	2.627
430		PASSIVER I ALT	102.294.782	101.441

Eventualforpligtelser:

Supplerende oplysninger:
Afdelingen er i gang med, at udarbejde projektbeskrivelse og finansiering for renovering med komplet udskiftning af alle forsyningsrør og badeværelser i Langhuset. Der benyttes årligt uhensigtsmæssigt mange midler på reparationer af stigstreng og forsyningsrør, og projektet vil derfor over tid medføre færre udgifter til vedligeholdelse af varmesystemet og forbedre boligernes stand. Projektet bliver en del af en evt. helhedsplan. Afdelingen har fået udarbejdet en tilstandsvurdering med henblik på at planlægge og prioritere kommende renoveringsprojekter, og evt. samle projekterne i en helhedsplan for alle tre bygningstyper i afdelingen.

Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:
Ingen

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)	2.715		
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	272		
101.3		Administrationsbidrag	91		
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	281.534	1.995	2.013
105.2		Andel til Landsbyggefonden	563.069		
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	847.681	1.995	2.013
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	387.171		
105.2		Andel til Landsbyggefonden	774.341		
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	1.161.512		
		Nettokapitaludgifter i alt	2.009.193	1.995	2.013
107		VANDAFGIFT			
		Variable bidrag	2.415.595	2.383	2.423
		Konto 107 i alt	2.415.595	2.383	2.423

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	1.366.655	1.341	1.317
		Container m.v.	91.442	100	10
		Affaldsposer etc.			80
		Konto 109 i alt	1.458.097	1.441	1.407
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.747.981	1.677	1.730
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	1.747.981	1.677	1.730
114		RENHOLDELSE			
		Funktionæromkostninger m.v.	3.944.938	4.355	4.378
		Trappevask m.v.	554.898		400
		Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	174.997		
		Anden renholdelse		401	1
		Konto 114 i alt	4.674.833	4.756	4.779
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	19.381		
115.2		Bygning, klimaskærm			
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.500	100	100
115.4		Bygning, fælles indvendig	6.000		
115.5		Bygning, tekniske installationer			
115.6		Materiel	526.013		
		Konto 115 i alt	552.894	100	100
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	1.998.696	1.945	1.182
116.2		Bygning, klimaskærm	1.300.528	2.086	2.797
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.007.932	3.095	2.834
116.4		Bygning, fælles indvendig	272.909	1.150	308
116.5		Bygning, tekniske installationer	3.462.765	1.471	1.625
116.6		Materiel	389.142	475	329
		Konto 116 i alt	11.431.972	10.222	9.075
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Renholdelse, energi	157.731	354	395
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	92.426		
		It udgifter, diverse	9.045		7
		Konto 118.1 i alt	259.202	354	402
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Renholdelse, energi	89.299	99	117
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	6.803		2
		It udgifter, diverse	23.901		9
		Konto 118.3 i alt	120.003	99	128
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	379.205	453	530
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	330.134	341	310
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	86.250	44	60
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-37.179	68	160
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent Boligselskabernes Landsforen.	63.826	57	62
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	14.741	50	50
		Beboerudgifter	66.016	100	35
		Administration i afdelingen	14.563	5	8
		Andre udgifter	4.500	5	10
		Konto 119 i alt	163.646	217	165
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	334		
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	9.507.000	9.507	10.142
		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	9.507.000	9.507	10.142
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Andre henlæggelser	681.600		
		Konto 124 i alt	681.600		
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			

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			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Diverse	32.731		
		Konto 134 i alt	32.731		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Tilgodehavende hos boligorganisationen	851.215		
		Konto 202 i alt	851.215		
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring	681.600		
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	681.600		
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået fra tidl. afskrevne fordringer	117.391		
		Øvrige korrektioner	47.049		
		Konto 206 i alt	164.440		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	46.260.014	46.260
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	46.260.014	46.260
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	14.797.903	14.088
		+ Forbedringsarbejder i året	1.927.493	2.159
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.725.396	16.247
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		207
		Afdrag	711.465	707
		Afskrivning	532.000	535
		Afdrag og afskrivning ultimo	1.243.465	1.449
		Bogført værdi ultimo	15.481.931	14.798
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo	50.954	16
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning	2.368	-35
		Saldo ultimo konto 303.3	48.586	51
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	269.837	205
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	269.837	205
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	2.402.200	
		El	2.680	
		Vand		
		Maskiner		
		Antenne	581.395	571
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	2.986.275	571
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	70.081	361
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Forlig flyttesager	143.853	386
		Konto 305.4 i alt	213.934	747
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		1

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		1
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	32.352.451	32.178
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	11.431.972	7.613
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	9.507.000	9.692
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	671.610	-1.905
		Saldo ultimo konto 401	31.099.089	32.352
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	143.404	69
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	133.037	68
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	142.000	142
		Saldo ultimo	152.367	143
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	1.590.400	909
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	1.590.400	909

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	327.026	519
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	222.596	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	109.000	192
		Saldo ultimo	440.622	327
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	440.622	327
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	2.113.588	699
		El	9.450	7
		Vand		
		Antenne		
		Konto 419 i alt	2.123.038	706
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Skyldige kreditorer	2.486.630	1.457
		Afsatte lønningsomkostninger	91.519	85
		Afsatte rekvisitioner + byggeregnskab		47
		Energi + div. omkostninger	50	93
		Konto 421 i alt	2.578.199	1.682
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	17.230	17
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Midlertidigt forudbetalt/tilflytter	20.552	17
		Depositum	185.528	202

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalinger i alt	223.310	236
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	3.270	
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt	3.270	

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Administrators påtegning: Frederiksberg den 7. marts 2024 DAB Anders Kristiansen Økonomidirektør Helle Elisabeth Werchmeister Økonomikonsulent
By for underskrift	Frederiksberg
Dato for underskrift	07-03-2024
Underskrift (sign)	Anders Kristiansen / Helle Elisabeth Werchmeister

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Til boligorganisationen og øverste myndighed i Værløse almennyttige Boligselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Værløse almennyttige Boligselskab, boligorganisation Vesterbo for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 revisoreres 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 boligorganisationens indtægter og udgifter er i balance, herunder at boligorganisationen foretager henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i fornødent omfang. På vores forespørgsel oplyser administrator, at boligorganisationen 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 afdelagens lejemaal ikke vil være tilfredsstillende som følge af kombinationen af boligorganisationens beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand samt det påkrævede lejeniveau. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af boligorganisationens 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen, 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 7. marts 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 21390

By for underskrift	København
Dato for underskrift	07-03-2024
Underskrift/-er (sign)	René Hattens

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

Påtegning	Afdelingsmødets påtegning: Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse.
By for underskrift	Værløse
Dato for underskrift	07-03-2024
Underskrift/-er (sign)	Afdelingsbestyrelsen

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

Påtegning	Afdelingsbestyrelsens påtegning: Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.
-----------	---

By for underskrift	Værløse
Dato for underskrift	07-03-2024
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	
Underskrift/-er (sign)	Repræsentantskabet