

Boligorganisation :

Afdeling :

LBF boligorganisations nr.: 305

LBF afdelingsnr.: 4

Ballerup almennyttige Boligselskab

Grantofte

v/DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

V/DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Telefon : 77320000
E mail : dab@dabbolig.dk
Hjemmeside: www.dabbolig.dk
CVR nr. : 26 38 73 61

Telefon : 77320000
E mail : dab@dabbolig.dk
Hjemmeside: www.dabbolig.dk
CVR nr. : 26 38 73 61

Tilsynsførende kommune :

Kommune nr.: 151
Ballerup Kommune
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup

Telefon : 44772000
E mail : balkom@balk.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	À lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	124.119,91	1.332	1	1.332,0
Almene Ungdomsboliger			1	
Almene ældreboliger	649,74	10	1	10,0
Boligoplysninger i alt :	124.769,65	1.342		
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	3.603,32	73	
	2	16.808,03	226	
	3	40.991,23	436	
	4	58.557,98	568	
	5	4.809,09	39	
	6			
-Heraf plejeboliger (Ældreboliger med tilknyttet serviceareal)				
- Heraf enkeltværelser (Uden selvstændigt køkken)	94,20	3		
-Heraf bofællesskaber (Individuel / kollektiv)				
Erhvervslejemål	3.094,80	18	1 pr. påbegyndt 60 m ²	52,0
Institutioner	503,12	1	1 pr. påbegyndt 60 m ²	9,0
Garager / carporte		38	1/5	7,6
Lejemålsoplysninger i alt :	128.367,57	1.399		1.410,6

Støtteart	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	Tilsagn for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	124.770,54	1.342		01-01-1971
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte	3.574,80			
Byggeart :				
Boliger i etagebyggeri	78.933,42	886		
Boliger i tæt / lav byggeri	45.837,12	456		

Beboerfaciliteter og installationer :	Skriv ja/nej
Beboerhus	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja
Vaskeri :	
Vaskeinstallation, fælles	Ja
Vaskemask i de enkelte boliger	Nej
Vandinstallation :	
Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej
Affald :	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
Forbrugsmåling :	
Vandmåling, individuel	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Ja
El-måling, kollektiv	Nej
Varmeforsyning :	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej

Matrikelbetegnelse:

4 p m.fl., Pederstrup by
4 v, Pederstrup by
4 aa, Pederstrup by

BBR ejendomsnr.:

124496
140351
2641

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet: 919 kr.

Lejeændring i årets løb:

Dato for lejeændring: 01-01-2022

Ændring pr. m²: 18 kr. **Ændring i % :** 1,99 **Ændring på årsbasis:** 2.239.000 kr.

Resultatopgørelse		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
Ordinære udgifter					
105.9	* Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	16.499.869	16.587	16.504	16.495
Offentlige og andre faste udgifter:					
106	Ejendomsskatter	11.154.995	11.155	11.155	11.159
107	* Vandafgift	6.812.256	7.372	7.376	6.730
109	* Renovation	4.201.278	3.371	3.878	3.532
110	Forsikringer	3.153.880	2.903	3.164	2.914
111	Afdelingens energiforbrug:				
.1	El og varme til fællesarealer	2.494.923	2.853	2.809	2.700
.3	Målerpasning m.v.	449.359	458	487	515
112	Bidrag til boligorganisationen:				
.1	* Administrationsbidrag	5.347.373	5.231	5.493	5.218
.2	Dispositionsfond	822.380	818	825	815
.3	Arbejdskapital	105.795	106	106	106
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag:				
.2	G-indsud	3.683.700	3.611	3.757	3.576
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	38.225.940	37.878	39.050	37.264
Variable udgifter:					
114	* Renholdelse	14.045.491	13.915	13.945	12.821
115	* Almindelig vedligeholdelse	1.011.262	1.270	1.270	1.842
116	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
.1	Afholdte udgifter	23.432.724	21.099	17.779	20.067
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-23.432.724	0	-21.099	-20.067
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
.1	Afholdte udgifter	586.561	1.200	1.200	861
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-586.561	0	-1.200	-861
118	* Særlige aktiviteter				
.1	Drift af fællesvaskeri	377.600	191	357	225
.3	Drift af møde-/selskabslokale	125.051	92	143	128
119	* Diverse udgifter	1.172.341	2.007	2.331	1.478
119.9	Variable udgifter i alt	16.731.746	17.475	18.046	16.494
Henlæggelser:					
120	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	20.694.000	20.694	21.398	21.363
121	* Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	1.000.000	1.000	400	840
123	Tab ved fraflytning m.v.	300.000	300	150	468
124.8	Henlæggelser i alt	21.994.000	21.994	21.948	22.671
124.9	Samlede ordinære udgifter	93.451.555	93.934	95.548	92.924

Resultatopgørelse		Resultat	Budget	Budget	Resultat
		2022	2022	2023	2021
Ekstraordinære udgifter:					
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder:				
.1	Afdrag (konto 303.1)	8.140.021	9.067	9.080	8.097
.2	Renter m.v.	516.068	0	0	563
.3	Administrationsbidrag	507.751	0	0	515
.4	-Dækket ved løbende off. tilskud	-50.910	0	0	-95
126	Afskrivn. på forbedringsarbejder m.v.				
.1	Afskrivning (konto 303.1)	7.321.245	6.632	7.251	6.648
.2	Fraflyttede lejers godtgjorte forbedr.	12.545	0	15	7
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:				
.1	Afdrag (konto 303.2)	10.354.061	11.925	12.146	10.389
.2	Renter m.v.	-801.561	0	0	-836
.3	Administrationsbidrag	743.286	0	0	743
.4	Overskyd. beboerbetaling til LBF	1.851.547	0	0	2.684
129	Tab ved lejeledighed m.v.:				
.1	Tab ved lejeledighed m.v.	749.088	1.000	800	742
.2	Dækket af dispositionsfonden m.v.	-749.088	0	-800	-742
130	Tab ved fraflytninger:				
.1	Tab ved fraflytninger	866.243	468	478	483
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-473.962	-468	-478	-142
.3	Dækket af dispositionsfonden	-32.044	0	0	0
131	Andre renter				
.1	Renter af gæld til boligorganisationen	29.564	0	50	21
.3	Diverse renter	253	0	0	0
133	Afvikling af:				
.1	Underskud fra tidligere år (kto. 407)	0	0	150	0
134	* Korrektion vedr. tidligere år	59.810	0	0	92
137	Ekstraordinære udgifter i alt	29.043.918	27.624	28.692	29.169
139	Udgifter i alt	122.495.473	121.558	124.240	122.093
140	Årets overskud anvendes til:				
.1	Afvikling af underfinansiering konto 303	0	0	0	171
150	Udgifter og eventuelt overskud i alt	122.495.473	121.558	124.240	122.265

Resultatopgørelse		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
Indtægter					
Ordinære indtægter					
201	Boligafgifter og leje				
.1	Almene familieboliger	116.033.814	116.337	119.019	113.522
.3	Almene ældreboliger	802.248	0	0	788
.4	Erhverv	3.427.424	3.873	3.495	3.389
.5	Institutioner	416.490	0	425	409
.6	Kældre m.v.	766.328	889	736	937
.7	Garager/carporte	170.523	160	170	174
.8	Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	12.545	0	15	7
	Boligafgifter og leje i alt	<u>121.629.373</u>	<u>121.259</u>	<u>123.860</u>	<u>119.225</u>
202	* Renter	32.548	0	0	1
203	Andre ordinære indtægter				
.1	* Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	15
.2	Drift af fællesvaskeri	134.902	118	250	278
.4	Drift af møde-/selskabslokale	124.552	181	130	106
.6	Overført fra opsamlet resultat	0	0	0	2.285
	Ordinære indtægter i alt	<u>121.921.374</u>	<u>121.558</u>	<u>124.240</u>	<u>121.909</u>
Ekstraordinære indtægter:					
206	* Korrektion vedr. tidligere år	379.339	0	0	356
	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>379.339</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>356</u>
209	Indtægter i alt	<u>122.300.714</u>	<u>121.558</u>	<u>124.240</u>	<u>122.265</u>
210	Årets underskud overført til kto. 407	194.759	0	0	0
220	Indtægter og eventuelt underskud i alt	<u>122.495.473</u>	<u>121.558</u>	<u>124.240</u>	<u>122.265</u>

Balance pr. 31. december 2022

		31. december 2022	1.000 kr. 2021
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
301	* Ejendommens anskaffelsessum	317.508.679	317.509
.1	Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2021	669.800.000	
.2	Heraf grundværdi	386.694.200	
302	Indeksregulering prioritetsgæld	<u>14.219.128</u>	<u>13.504</u>
302.9	Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering	<u>331.727.807</u>	<u>331.013</u>
303 Forbedringsarbejder			
.1	* Forbedringsarbejder m.v.	175.930.447	184.661
.2	* Bygningsrenovering m.v.	241.605.565	251.960
.3	* Godtgjorte forbedringsarbejder enkelte lejemål	<u>134.900</u>	<u>44</u>
304.9	Anlægsaktiver i alt	<u>749.398.718</u>	<u>767.678</u>
Omsætningsaktiver:			
305 Tilgodehavender:			
.1	* Leje inkl. varme	688.906	590
.2	Beboerindskud	162.720	180
.3	* Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.654.621	7.192
.4	* Fraflytninger, heraf til inkasso	1.323.788	1.325
.6	Andre debitorer	3.755.470	2.582
.7	Forudbetalte udgifter	<u>707.993</u>	<u>2.884</u>
307	Likvide beholdninger:		
.2	Bankbeholdning	<u>1.259.982</u>	<u>1.260</u>
309.9	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.553.481</u>	<u>16.014</u>
310	Aktiver i alt	<u>764.952.199</u>	<u>783.692</u>

Balance pr.	31. december 2022	2021
Passiver		
Henlæggelser (afdelingens opsparing):		
401 * Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	23.398.977	26.170
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.439.954	1.027
405 * Tab ved fraflytninger m. v.	<u>335.153</u>	<u>509</u>
406.9 Henlæggelser i alt	25.174.084	27.705
407 * Opsamlet resultat + / -	<u>-194.759</u>	<u>0</u>
407.9 Henlæggelser - Opsamlet resultat + / -	<u>24.979.325</u>	<u>27.705</u>
Langfristet gæld :		
Finansiering af anskaffelsessum:		
408 * Oprindelig prioritetsgæld i alt	70.770.942	77.393
409 Beboerindskud	9.965.799	9.966
411 Afskrivningskonto for ejendom	<u>250.991.001</u>	<u>243.654</u>
412.9 Finansiering af anskaffelsessum i alt	331.727.742	331.013
413 * Andre lån:		
.1 Forbedringsarbejder m.v.	108.451.488	116.592
.2 Bygningsrenovering m.v.	<u>241.605.565</u>	251.960
414 Andre beboerindskud:		
.1 Forhøjet indskud ved ombygning	860.784	861
.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	<u>6.944.679</u>	<u>6.674</u>
417 Langfristet gæld i alt	<u>689.590.258</u>	<u>707.099</u>
Kortfristet gæld:		
418 Gæld til boligorganisationen	10.698.747	5.781
419 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	14.353.003	14.459
421 * Skyldige omkostninger	9.664.715	14.766
422 Mellemregning med fraflyttere	91.688	80
423 * Deposita og forudbetalt leje	1.520.527	1.476
424 Banklån	14.052.377	12.326
425 Anden kortfristet gæld:		
.3 * Afsluttede forbrugsregnskaber	<u>1.558</u>	<u>0</u>
426 Kortfristet gæld i alt	<u>50.382.615</u>	<u>48.888</u>
430 Passiver i alt	<u>764.952.199</u>	<u>783.692</u>

Grantoften

Ballerup almennyttige Boligselskab

Faste noter		Resultat 2022	Resultat 2021
105.9	Nettokapitaludgifter		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henl. svarende til prioritetsafdrag	6.089.910	6.063.662
101.2	Prioritetsrenter (- morarenter)	212.477	238.725
101.3	Administrationsbidrag	150.656	168.876
105.1	Andel til dispositionsfond	2.761.780	2.761.780
105.2	Andel til Landsbyggefonden	5.523.568	5.523.568
		14.738.391	14.756.611
	Prioritering ved indeksslån		
101.1	Henl. svarende til prioritetsafdrag	1.246.749	1.230.717
101.2	Prioritetsrenter (- morarenter)	702.521	721.155
101.3	Administrationsbidrag	49.158	50.781
104.2	- Rentebidrag	-236.950	0
104.3	- Ydelsesstøtte	0	-263.826
		1.761.478	1.738.827
	Nettokapitaludgifter i alt	16.499.869	16.495.438
107	Vandudgift		
	Variable bidrag	6.812.256	6.729.719
		6.812.256	6.729.719
109	Renovation		
.1	Fast renovation	3.424.200	2.887.355
.2	Container m.v.	777.078	644.816
		4.201.278	3.532.171
112	Administrationsbidrag		
.1	Bidrag i alt	5.347.373	5.217.694
	Bidrag pr. lejemålsenhed	3.791	3.699
114	Renholdelse		
.1	Drift af ejendomsfunktionen, herunder løn m.v.	10.114.366	9.309.469
.2	Trappevask m.v.	2.414.518	1.895.878
.3	Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	6.736	45.252
.4	Anden renholdelse	130.047	227.793
.5	Serviceaftaler	1.379.825	1.342.641
		14.045.491	12.821.032
115	Almindelig vedligeholdelse		
.1	Terræn	213.570	697.907
.2	Bygning, klimaskærm	0	48.869
.3	Bygning, bolig- / erhvervsenhed	77.883	265.412
.4	Bygning, fælles indvendig	360.011	207.774
.5	Bygning, tekniske installationer	331.628	622.038
.6	Materiel	28.171	0
		1.011.262	1.841.999
116	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
.1	Terræn	1.720.855	2.332.744
.2	Bygning, klimaskærm	1.225.794	655.622
.3	Bygning, bolig- / erhvervsenhed	11.737.368	10.897.017
.4	Bygning, fælles indvendig	257.776	564.322
.5	Bygning, tekniske installationer	6.905.948	4.932.430
.6	Materiel	1.584.983	685.296
		23.432.724	20.067.430

Grantofte

Ballerup almennyttige Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
118 Særlige aktiviteter		
118.1 Drift af fællesvaskeri		
.1 Renholdelse	6.796	6.139
.2 Energi	265.657	113.680
.3 Forbrugsartikler	101.817	104.713
.4 Vedligeholdelse	2.990	0
.5 Diverse	0	175
.6 It udgifter	340	660
	<u>377.600</u>	<u>225.367</u>
203.2 Indtægter fællesvaskeri	-134.902	-277.524
	<u>242.699</u>	<u>-52.157</u>
118.3 Drift af møde og selskabslokaler		
.1 Renholdelse	86.678	80.774
.3 Forbrugsartikler	0	31.850
.4 Vedligeholdelse	32.882	15.173
.6 IT-udgifter	5.491	0
	<u>125.051</u>	<u>127.797</u>
203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-124.552	-105.649
	<u>499</u>	<u>22.148</u>
119 Diverse udgifter		
.1 Kontingent til Danmarks Almene Boliger (tidl. BL)	199.041	185.962
.2 Afdelingsbestyrelsens udgifter		
Mødeudgifter	52.332	19.208
Godtgørelses honorar	0	314.855
Kurser	36.510	16.830
Kontorudgifter	16.050	36.357
.3 Beboerudgifter		
Beboeraktiviteter	420.113	95.603
Beboerblad	45.807	56.988
Kulturhuset	90.247	312.095
.4 Administration i afdelingen		
Telefoni og internet m.v.	60.328	0
.6 Diverse udgifter		
Honorarer og gebyrer	51.567	172.985
Diverse	6.887	31.120
Center	193.459	235.665
	<u>1.172.341</u>	<u>1.477.668</u>

Grantofte

Ballerup almennyttige Boligselskab

Faste noter		Resultat 2022	Resultat 2021
120	Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto. 401)		
	Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	20.694.000	21.363.000
	Samlet henlæggelse pr. m ²	<u>161</u>	<u>166</u>
121	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402)		
	Henlæggelse i alt	1.000.000	840.000
	Henlæggelsesbeløb pr. m ²	<u>8</u>	<u>7</u>
134	Korrektioner tidligere år		
	Korrektion til tidligere år	59.810	91.569
		<u>59.810</u>	<u>91.569</u>
202	Renter		
	Øvrige renteindtægter m.v.	666	936
	Kursregulering	31.882	0
		<u>32.548</u>	<u>936</u>
203	Tilskud fra boligorganisationen		
	Øvrige tilskud	0	15.000
		<u>0</u>	<u>15.000</u>
206	Korrektion tidligere år		
	Indgået fra tidligere afskrevne fordringer	360.237	340.351
	Korrektion vedrørende tidligere år	19.102	15.591
		<u>379.339</u>	<u>355.941</u>

Noter til status		2022	2021
301	Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum ved årets begyndelse	<u>317.508.679</u>	<u>317.508.679</u>
		<u>317.508.679</u>	<u>317.508.679</u>
303.1	Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo ved årets begyndelse	184.661.079	166.618.556
	+ Tilgang i årets løb	12.331.864	32.959.789
	- Dækket af tilskud	-5.601.230	0
	- Afdraget i årets løb (kto. 125.1)	-8.140.021	-8.097.412
	- Afskrivning (kto. 126.1)	-7.321.245	-6.648.433
	- Årets overskud (kto. 140.1)	0	-171.421
		<u>175.930.447</u>	<u>184.661.079</u>
	Heraf finansieret med udlæg af egne midler:		
	Modernisering køkken	13.777.035	9.836.091
	Batteriløsning	1.734.326	2.133.701
	Hegn i have	1.575.764	1.854.448
	Sikkerhedsdøre mod lejetillæg	2.319.242	2.843.126
	Ombygning af hotel	14.829.581	0
	Udskiftning faldstammer	8.416.943	9.066.943
	Skimmelsvamp i rækkerne	10.588.587	21.622.505
	Forbedringsarbejde	0	17.750
	Modernisering centralvarme	45.573	0
	Udskiftning af molokker	2.003.392	2.403.392
	Ombygning af materialegård	3.536.181	3.714.635
	Nyt ejendomskontor	89.058	412.472
	Helhedsplan	8.563.278	9.455.762
	Energirenovering	0	4.708.746
		<u>67.478.958</u>	<u>68.069.570</u>
303.2	Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo ved årets begyndelse	251.959.626	334.860.841
	+/- 'Til- eller afgang (du kan skrive i denne note)	0	-72.512.347
	- Årets afdrag	-10.354.061	-10.388.868
		<u>241.605.565</u>	<u>251.959.626</u>
303.3	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo ved årets begyndelse	44.331	51.139
	+ Godtgørelser i året	103.114	0
	- Afgang i året	-12.545	-6.807
		<u>134.900</u>	<u>44.331</u>
305.1	Leje inkl. varme		
	Tilgodehavende hos lejere	564.272	482.114
	Tilgodehavende vaskeri	124.634	108.110
		<u>688.906</u>	<u>590.225</u>

Grantofte
Ballerup almennyttige Boligselskab

Noter til status		2022	2021
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	7.654.621	7.192.261
		<u>7.654.621</u>	<u>7.192.261</u>
305.4	Fraflytninger (heraf til inkasso: 0 kr.)		
	Tilgodehavende hos fraflyttere	710.280	475.298
	Forlig flyttesager	613.509	849.915
		<u>1.323.788</u>	<u>1.325.213</u>
401	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo ved årets begyndelse	26.169.583	24.874.013
	- Forbrugt i året (kto. 116.2)	-23.432.724	-20.067.430
	+ Årets henlæggelser (kto. 120)	20.694.000	21.363.000
	+/- Kursregulering	-31.882	0
		<u>23.398.977</u>	<u>26.169.583</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.		
	Saldo ved årets begyndelse	509.115	183.577
	+ Årets henlæggelser (kto. 123)	300.000	468.000
	- Forbrugt i året (kto. 130.2)	-473.962	-142.462
		<u>335.153</u>	<u>509.115</u>
407	Opsamlet resultat		
	Saldo ved årets begyndelse	0	2.285.000
	- Årets underskud (kto.210)	-194.759	0
	- Overført til drift	0	-2.285.000
		<u>-194.759</u>	<u>0</u>
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
	Landsbyggefonden, 2.743.580 kr., 0%, 2050	2.744.140	2.744.140
	Realkredit Danmark, 13.372.200 kr., 2,5%, 2037	8.084.188	8.284.541
	Realkredit Danmark, 458.900 kr., 0%, 2037	278.548	285.369
	Realkredit Danmark, 6.536.100 kr., 2,5%, 2037	3.967.344	4.064.500
	Realkredit Danmark, 15.299.100 kr., 2,5%, 2037	9.286.393	9.513.807
	Realkredit Danmark, 3.085.000 kr., 1,24%, 2027	1.569.521	1.876.785
	Realkredit Danmark, 3.356.000 kr., 1%, 2028	1.991.393	2.364.058
	Realkredit Danmark, 1.458.000 kr., 1%, 2032	1.067.535	1.175.113
	Realkredit Danmark, 3.796.000 kr., 1%, 2028	2.252.481	2.674.006
	Realkredit Danmark, 23.091.000 kr., 0%, 2030	16.729.809	18.854.422
	Realkredit Danmark, 27.806.000 kr., 0%, 2030	20.321.169	22.820.864
	Realkredit Danmark, 3.247.000 kr., 0%, 2032	2.478.421	2.734.991
		<u>70.770.942</u>	<u>77.392.596</u>
413.1	Forbedringsarbejder m.v.		
	(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
	Realkredit Danmark, 89.029.000 kr., 2%, 2035	45.545.394	48.951.237
	Realkredit Danmark, 59.000.000 kr., 0,338%, 2035	30.221.606	32.491.697
	Realkredit Danmark, 5.069.000 kr., 0,09%, 2036	2.646.412	2.834.171
	Realkredit Danmark, 3.894.000 kr., 1%, 2028	1.736.762	2.038.043
	Realkredit Danmark, 19.423.000 kr., 0%, 2035	15.787.864	17.004.204
	Realkredit Danmark, 7.040.000 kr., 0%, 2036	5.783.762	6.204.000
	Realkredit Danmark, 7.738.000 kr., 0,5%, 2041	6.729.688	7.068.157
		<u>108.451.488</u>	<u>116.591.509</u>

Grantofte
Ballerup almennyttige Boligselskab

Noter til status		2022	2021
413.2	Bygningsrenovering m.v.		
	(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
	Landsbyggefonden, 5.579.199 kr., 0%, 2020	5.579.199	5.579.199
	Jyske Realkredit A/S, 1.580.000 kr., 0%, 2046	1.320.626	1.364.068
	Jyske Realkredit A/S, kr., 1%, 2046	234.705.740	245.016.358
		<u>241.605.565</u>	<u>251.959.626</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	9.075.713	9.645.498
	Henlagt til antenneanlæg (opsparing)	5.277.290	4.813.840
		<u>14.353.003</u>	<u>14.459.338</u>
421	Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	3.926.584	5.486.885
	Skyldig løn	531.193	328.069
	Salgsmoms moms	-22.652	-51.372
	Afsatte rekvisitioner	1.542.989	4.536.849
	Afsatte poster - Byg og Renovering	154.209	392.996
	Energi	336.500	431.242
	Diverse	1.883.082	1.807.794
	Kontingent opkrævet for lejerforeninger	-1.000	-1.000
	Diverse	281.768	302.768
	Diverse kreditorer	0	305.711
	Skyldigt i ejerforening og/eller i grundejerforening	1.032.043	814.398
	Skyldigt DAB - adm. honorar m.m.	0	411.311
		<u>9.664.715</u>	<u>14.765.651</u>
423	Deposita og forudbetalt leje		
	Indflytter	364.940	267.479
	Fast forudbetalt leje	36.000	43.989
	Depositum	1.119.587	1.164.556
		<u>1.520.527</u>	<u>1.476.024</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber :		
	Varme	1.558	0
		<u>1.558</u>	<u>0</u>

Supplerende oplysninger:

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2022 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 februar/marts 2022.

Der er i afdelingens 456 rækkehuse 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. vinduesbrytning og byggetekniske udfordringer i badeværelserne.

Selskabet er i dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan for afhjælpning af disse udfordringer og har modtaget tilsagnsskrivelse fra Landsbyggefonden.

Afdelingen er i gang med at ombygge det tidligere beboerhotel til 9 familieboliger og 4 gæsteværelser. Ombygningen forventes afsluttet sommeren 2022.

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 foreløbig berammet til behandling i Landsretten til november 2022. Udgifter dækkes af ekstern aktør, som også på selskabet vegne står for dialog med ekstern advokat mm. Ballerup Kommune er sideløbende i gang med at forberede de politiske godkendelser af ændring af kommunal og lokalplan, som er en forudsætning for den ændrede anvendelse af arealet.

Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:

Ingen

Administrators påtegning:

Frederiksberg den 1. juni 2023

DAB

Anders Kristiansen
Økonomidirektør

Jakob Ribe Baagøe
Økonomikonsulent

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 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

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 regnskabsaflægelse.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse 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 regnskabsaflægelse. 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 1. juni 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 21390

Afdelingsmødets påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato: