

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2019/2020
 Regnskabsperiode fra 01-07-2019
 Regnskabsperiode til 30-06-2020

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0242	LBF's afdelingsnr.	008	Kommunenr.	163
Herlev Boligselskab v/KAB Vester Voldgade 17		39008 Kagsgårdens Boliger Stationsalleen 2-18, 22-30, 32-38 Toggangen 29-39, 45-55		Herlev Kommune Herlev Bygade 90	
		Afdeling: 39-8			
1552 København V		2730 Herlev		2730 Herlev	
		Matrikel Herlev By 5 LM			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	44 91 51 36	Telefon	44 52 70 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-kagsgaarden@kab-bolig.dk	E-postadr.	herlev@herlev.dk
CVR-nr.	24 22 55 18	BBR-ejendomsnr.	39656		

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	22.715,80	281	1	281,00
I alt	22.715,80	281		281,00

Boliger fordelt på antal rum

1 rum	2.975,40	57		
2 rum	3.032,70	49		
3 rum	4.994,10	60		
4 rum	6.061,20	63		
5 rum	5.652,40	52		
I alt	22.715,80	281		

Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	0,00	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,00
Garager/Carporte m.v.	0,00	49	1/5	9,80
Kældre/lagerrum m.v.	115,00	2	1/20	0,10
Øvrige lejemål i alt	115,00	52		9,90

Lejemål i alt	22.830,80	333		290,90
---------------	-----------	-----	--	--------

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	333	22.830,80	24.10.1967	1969
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	281	22.715,80		

Beboerfaciliteter

Særskilte selskabs- og mødelokaler

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Varmeforsyning

Fjernvarme

Lejeoplysninger for boligen

	Familie- boliger	Ungdoms- boliger	Tag- boliger
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet	820,64	840,90	986,46
Iværksat lejenedsættelse:			
Dato for lejenedsættelse	01-07-2019	01-07-2019	01-07-2019
Nedsættelse pr. m ² i kr.	0,00	0,00	0,00
Nedsættelse i %	0,00%	0,00%	0,00%
Nedsættelse i alt på årsbasis	0	0	0

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

Konto	Noter	Resultat 2019/2020	Urevideret Budget 2019/2020	Budget 2020/2021	
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	4.804.444	4.898	4.845
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.206.742	1.228	1.252
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	1.239.055	1.277	1.321
109	2	Renovation	433.900	450	440
110		Forsikringer	610.457	604	640
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	369.765	476	460
		Målerpasning	100.435	90	163
			<u>470.200</u>	<u>566</u>	<u>623</u>
112		Bidrag til Herlev Boligselskab:			
	3	Administrationsbidrag	1.508.771	1.507	1.516
		Dispositionsfondsbidrag	166.104	169	171
			<u>1.674.875</u>	<u>1.676</u>	<u>1.687</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	504.475	508	511
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.139.703	6.309	6.474
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	1.984.436	2.897	2.761
115	5	Almindelig vedligeholdelse	35.361	21	19
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.968.538	3.079	3.024
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.968.538	-3.079	-3.024
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)			
		Afholdte udgifter	337.910	264	220
		Heraf dækket af henlæggelser	-153.910	-264	-220
			<u>184.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	139.812	215	82
	8	Drift af møde- og selskabslokaler	268.284	281	295
			<u>408.096</u>	<u>496</u>	<u>377</u>
119	9	Diverse udgifter	101.553	125	113
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	21	21
119.9		Variable udgifter i alt	2.713.446	3.560	3.291

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2019/2020	Budget 2019/2020	Budget 2020/2021
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.800.000	2.800	3.013
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	184.000	184	184
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	75.000	75	75
124.8		Henlæggelser i alt	3.059.000	3.059	3.272
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	16.716.593	17.826	17.882
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	1.585.134	2.137	2.160
		Renter m.v.	355.058	466	437
		Administrationsbidrag	102.175	84	82
			<u>2.042.367</u>	<u>2.687</u>	<u>2.679</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Lejers godtgjorte forbedring	5.203	1.405	0
129		Tab ved lejeledighed m.v.	10.604	0	4
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-10.604	0	-1
		Anvendt af henlæggelser	0	0	-3
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		Tab ved fraflytninger	59.754	95	95
		Dækket af tidligere henlæggelser	-59.754	-95	-95
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131	13	Andre renter	31.593	36	25
132	14	Ydelser vedrørende driftsstøtte	556.719	557	556
134	15	Korrektioner fra tidligere år	10.992	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	-19.359	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.627.515	4.685	3.260
139		Udgifter i alt	19.344.108	22.511	21.142
140		Årets overskud:			
		Afvikling af underfinansiering	2.836.659	0	0
		Overført til opsamlet resultat	297.340	0	0
		Årets overskud i alt	<u>3.133.999</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
150		Udgifter og overskud i alt	22.478.107	22.511	21.142

Konto	Noter	Resultat 2019/2020	Urevideret Budget 2019/2020	Budget 2020/2021
Indtægter				
Ordinære indtægter				
201	Boligafgifter og leje:			
	Almene familieboliger	14.346.567	19.395	19.452
	Tagboliger	5.091.120	0	0
	Hjemfald, familieboliger	529.163	532	537
	Afdelingens kollektive råderet	425.647	409	427
	Almene ungdomsboliger	14.085	56	0
	Hjemfald, ungdomsboliger	510	2	0
	Kældre m.v.	23.760	19	19
	Garager m.v.	135.240	135	135
	Forbedringsarbejder	5.203	0	0
		20.571.295	20.548	20.570
202	13 Renter	1.548	0	0
203	Andre ordinære indtægter:			
	7 Drift af vaskeri	174.084	223	219
	8 Drift af møde- og selskabslokaler	74.083	125	120
	Diverse indtægter	55.487	187	10
	Overført fra opsamlet resultat	1.405.000	1.405	200
		1.708.654	1.940	549
203.9	Ordinære indtægter i alt	22.281.496	22.488	21.119
Ekstraordinære indtægter				
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte:			
	Hjemfald	27.046	23	23
		27.046	23	23
206	16 Korrektioner fra tidligere år	169.566	0	0
208	Ekstraordinære indtægter i alt	196.611	23	23
209	Indtægter i alt	22.478.107	22.511	21.142

Konto	Noter	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019	
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 01-10-2019	103.323.595	103.324
		270.400.000		
		Heraf grundværdi	49.800.000	
302	17	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	19.350.733	19.045
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	122.674.329	122.369
303		Forbedringsarbejder:		
	18	Forbedringsarbejder m.v.	28.483.612	29.950
	19	Kollektiv individuel råderet	1.751.896	1.977
	21	Igangværende arbejder	4.321.501	4.025
	20	Godtgjorte forbedringer af lejemål	39.606	28
			34.596.614	35.980
304		Andre anlægsaktiver:		
	22	Særstøttelån m.v.	776.740	0
	23	Hjemfaldslån	10.335.359	10.659
			11.112.099	10.659
304.9		Anlægsaktiver i alt	168.383.042	169.008
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	24	Tilgodehavende leje inkl. varme	178.507	309
	25	Kommuneindskud	-4.319	0
		Beboerindskud	-86.956	-23
	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	895.516	650
	27	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	618.667	551
		Andre debitorer	82.456	54
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	374.082	1.438
		Tilgodehavende - debitorsystemet	0	-4
			2.057.954	2.975
307		Likvide beholdninger:		
		Bankkonti	161.997	54
		Realkredit	956	0
		Tilgodehavende hos Herlev Boligselskab	5.471.787	0
			5.634.740	54
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.692.694	3.029
310		Aktiver i alt	176.075.736	172.037

Konto	Noter	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019	
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.784.718	6.953
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	157.668	128
405	30	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	400.912	386
406	31	Andre henlæggelser	0	767
406.9		Henlæggelser i alt	7.343.297	8.234
407	32	Opsamlet resultat	950.158	2.058
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	8.293.456	10.292
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	17	Landsbyggefonden	3.664.990	3.665
	17	Nykredit	41.015.864	43.194
	17	Landsbyggefonden	243.950	244
			<u>44.924.804</u>	<u>47.103</u>
409	17	Beboerindskud	2.588.518	2.589
411	17	Afskrivningskonto for ejendommen	75.161.007	72.677
			<u>77.749.525</u>	<u>75.266</u>
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	122.674.329	122.369
413		Andre lån:		
	18	Forbedringsarbejder m.v.	28.483.612	18.027
	19	Kollektiv individuel råderet	1.751.895	1.977
			<u>30.235.508</u>	<u>20.003</u>
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	645.535	536
		Forudbetalt boligafgift	46.031	50
			<u>691.566</u>	<u>586</u>
415		Driftsstøttelån:		
	22	Særstøttelån m.v.	10.335.359	10.659
	23	Hjemfaldslån	776.740	0
			<u>11.112.099</u>	<u>10.659</u>
		Langfristet gæld i alt	164.713.501	153.618
Kortfristet gæld				
418		Gæld hos Herlev Boligselskab	0	3.896
419	33	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.259.425	963
421	34	Skyldige omkostninger	1.780.185	3.241
423		Deposita og forudbetalt leje m.v.	29.170	28
426		Kortfristet gæld i alt	3.068.779	8.128
430		Passiver i alt	176.075.736	172.037

Note	Konto	Resultat 2019/2020	Urevideret		
			Budget 2019/2020	Budget 2020/2021	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.483.862	3.380	3.327	
	Prioritetsrenter	1.213.811	0	0	
	Bidrag	106.329	0	0	
	-Rentebidrag	-508.680	0	0	
	-Ydelsesstøtte	-8.878	0	0	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	506.000	506	506	
	Andel til Landsbyggefonden	1.012.000	1.012	1.012	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	4.804.444	4.898	4.845	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	424.217	435	435	
	Andet, renovation	9.682	15	5	
	Renovation i alt	433.900	450	440	
3	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	194	56.435	56	57
	Stor pakke	3.600	1.046.880	1.047	1.047
	Kældre/loftrum	3.600	360	0	0
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	1.156	336.280	336	343
			1.439.955	1.439	1.447
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	212	61.671	62	62
	Fraflytter varme	212	5.300	5	5
			66.971	67	67
	Valgfrie ydelser				
	Diverse		1.845	1	2
	Administrationsbidrag i alt	1.508.771	1.507	1.516	
4	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	1.516.647	2.399	2.165	
	Rengøring og vinduespolering	322.361	334	403	
	Drift af maskiner	14.357	20	29	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	32.747	32	45	
	Drift af ejendomskontor:				
	Telefon og IT	62.697	65	68	
	Kontorhold m.v.	24.373	13	20	
	Personaleomkostninger	0	4	1	
	Diverse	11.253	30	30	
		98.324	112	119	
	Renholdelse i alt	1.984.436	2.897	2.761	

Note	Konto	Resultat 2019/2020	Urevideret	
			Budget 2019/2020	Budget 2020/2021
5	115	Almindelig vedligeholdelse		
	Terræn	957	2	1
	Bygning, klimaskærm	0	8	8
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	1	1
	Bygning, fælles	4.333	5	5
	Bygning, tekniske installationer	30.070	4	4
	Materiel	0	2	2
	Almindelig vedligeholdelse i alt	35.361	21	19
6	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Terræn	469.994	472	437
	Bygning, klimaskærm	210.397	638	623
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	894.917	966	996
	Bygning, fælles	26.782	215	215
	Bygning, tekniske installationer	1.247.452	663	628
	Materiel	118.996	125	125
		2.968.538	3.079	3.024
	Anvendt af henlæggelser	-2.968.538	-3.079	-3.024
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
7	118	Drift af vaskeri		
	Udgifter			
	Rengøring	66.560	100	0
	Vedligeholdelse	12.803	65	29
	Diverse udgifter	0	5	3
	Telefonomkostninger	3.840	5	5
	Magnetkort, vaske kort og nøgler	146	0	0
	Vaskemiddel m.v.	56.463	40	45
		139.812	215	82
	203	Indtægter		
	Vaskeafgift	-174.084	-223	-219
	Drift af vaskeri nettoindtægter	-34.272	-8	-137

Note	Konto	Resultat 2019/2020	Urevideret	
			Budget 2019/2020	Budget 2020/2021
8	118 Drift af møde- og selskabslokaler			
	Udgifter			
	El	0	25	0
	Rengøring	20.063	10	7
	Inventar vedligeholdelse	0	15	15
	Nyanskaffelser	0	0	25
	Kontorartikler	0	2	0
	Diverse udgifter	22.100	10	10
	Lejeudgift	226.121	219	238
		<u>268.284</u>	<u>281</u>	<u>295</u>
	203 Indtægter			
	Lejeindtægter selskabs- og mødelokaler	-74.083	-125	-120
		<u>-74.083</u>	<u>-125</u>	<u>-120</u>
	Drift af møde- og selskabslokaler nettoudgifter	194.201	156	175
9	119 Diverse udgifter			
	Kontingent til BL	38.573	39	40
	Beboermøder	14.394	20	20
		<u>52.967</u>	<u>59</u>	<u>60</u>
	Afdelingsbestyrelsen:			
	Rådighedsbeløb	23.963	25	25
	Kontorhold	7.266	24	11
		<u>31.229</u>	<u>49</u>	<u>36</u>
	Andre udgifter			
	Diverse gebyrer m.v.	0	2	0
	Gaver og blomster	6.207	0	3
	Papir, tegninger og fotokopier	7.875	1	3
	Revision	408	0	0
	Befordring	0	0	3
	Pc-Pakke afdeling	2.025	4	0
	Web/Hjemmeside	0	5	5
	Diverse	843	5	3
		<u>17.358</u>	<u>17</u>	<u>17</u>
	Diverse udgifter i alt	101.553	125	113
10	120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Årets henlæggelser	2.800.000	2.800	3.013
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019/2020	122,64		
	Budget 2020/2021	131,97		
	Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	2.800.000	2.800	3.013

Note	Konto	Resultat 2019/2020	Urevideret		
			Budget 2019/2020	Budget 2020/2021	
11	121	Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
		Årets henlæggelser	184.000	184	184
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2019/2020	8,10		
		Budget 2020/2021	8,10		
		Henlæggelser i alt	184.000	184	184
12	123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
		Årets henlæggelser	75.000	75	75
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2019/2020	3,30		
		Budget 2020/2021	3,30		
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	75.000	75	75
13	131	Renteudgifter			
		Renter ejerforening	87	0	0
		Renteudgifter af mellemregning	31.506	36	25
			<u>31.593</u>	<u>36</u>	<u>25</u>
	202	Renteindtægter			
		Diverse renter, frivilligt forlig.	-1.080	0	0
		Renter, råderetslån	-467	0	0
			<u>-1.548</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Nettorenteudgifter	30.045	36	25
14	132	Ydelser vedr. driftsstøtte			
		Ydelser vedr. hjemfald	556.719	557	556
		Ydelser vedr. driftsstøtte i alt	556.719	557	556
15	134	Korrektioner fra tidligere år			
		Kopiering og mindre reguleringer til tidligere års regnskab	3.449	0	0
		Konverteringsgebyr	7.543	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	10.992	0	0
16	206	Korrektioner fra tidligere år			
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	4.781	0	0
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	3.426	0	0
		Adm.fejl kompensation	115	0	0
		Godkendt overfinansiering	1.141	0	0
		Energispareresag fra 2016	160.103	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	169.566	0	0

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019
17	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering 408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	103.323.595	103.324
	Indeksering vedrørende prioritetsgæld primo	19.045.420	18.652
	Årets indeksregulering	305.314	393
	302 Indeksering	<u>19.350.733</u>	<u>19.045</u>
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Nykredit	-41.015.864	-43.194
	Jyske Realkredit A/S	0	0
	Landsbyggefonden	-3.908.940	-3.909
	Finansiering af anskaffelsessum	<u>-44.924.804</u>	<u>-47.103</u>
	409 Beboerindskud	-2.588.518	-2.589
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-75.161.007	-72.677
	Overfinansiering	0	0
18	303.1 Forbedringsarbejder		
	1. sal på ejendomskontor		
	Anskaffelsessum	11.533.508	11.534
	Tilgang	316.628	0
	Akkumuleret tilskud	-5.394.472	-5.394
	Akkumuleret afdrag primo	-1.442.887	-1.250
	Årets afdrag	-228.353	-193
	Finansiering realkreditforeningslån	-4.784.424	-4.696
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Gavlfugt, tagboliger		
	Anskaffelsessum	2.634.321	2.634
	Tilgang	175.161	0
	Akkumuleret tilskud	-1.155.167	-1.155
	Akkumuleret afdrag primo	-224.499	-191
	Årets afdrag	-50.589	-34
	Akkumuleret afskrivninger primo	-154	0
	Finansiering realkreditforeningslån	-1.379.074	-1.255
	Underfinansiering	<u>0</u>	<u>0</u>
	Nyt kloaksystem		
	Anskaffelsessum	12.924.259	12.924
	Tilgang	559.429	0
	Akkumuleret tilskud	-1.442.000	-1.442
	Akkumuleret afdrag primo	-2.585.991	-2.232
	Årets afdrag	-419.497	-354
	Finansiering realkreditforeningslån	-9.036.201	-8.896
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019
	Vinduer		
	Anskaffelsessum	11.376.907	11.377
	Akkumuleret tilskud	-2.800.000	-2.800
	Akkumuleret indeks	2.692.806	2.666
	Akkumuleret afdrag primo	-7.063.793	-6.676
	Årets afdrag	-393.177	-388
	Akkumuleret afskrivninger primo	-999.907	-1.000
	Finansiering realkreditforeningslån	-2.812.836	-3.180
	Overfinansiering	0	0
	Forbedringsarbejder 2015		
	Anskaffelsessum	9.623.865	9.624
	Tilgang	1.321.433	0
	Afgang	-135.000	0
	Akkumuleret tilskud	-851.000	0
	Årets afdrag	-268.826	0
	Årets afskrivninger	-184.798	0
	Dækket af årets overskud	-437.500	0
	Finansiering realkreditforeningslån	-9.068.174	0
	I alt	0	9.624
	Bolignet		
	Anskaffelsessum	2.299.839	2.214
	Tilgang	218	85
	Akkumuleret tilskud	-774.430	0
	Årets afdrag	-91.097	0
	Årets afskrivninger	62	0
	Dækket af årets overskud	-31.689	0
	Finansiering realkreditforeningslån	-1.402.903	0
	I alt	0	2.300
303.1	Forbedringer i alt	28.483.612	29.950
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-28.483.612	-18.027
	Forbedringer i alt	0	11.924
19	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkkener og Badeværelser etape 1		
	Anskaffelsessum	3.916.304	3.916
	Akkumuleret dækket af henlæggelser	-245.000	-245
	Akkumuleret tilskud	-438.410	-438
	Akkumuleret afdrag primo	-978.206	-758
	Årets afdrag	-224.693	-220
	Akkumuleret afskrivninger primo	-278.100	-278
	Finansiering realkreditforeningslån	-1.751.895	-1.977
	Underfinansiering	0	0
303.1	Kollektiv individuel råderet i alt	1.751.896	1.977
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-1.751.895	-1.977
	Kollektiv individuel råderet i alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019
20	303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål		
	Saldo primo	27.693	29
	Til-/afgang	11.913	-1
	Saldo ultimo	39.606	28
21	303.1/2 Igangværende arbejder		
	303.1 Forbedringsarbejder		
	Forbedringsarbejder 2015 (Tidligere sag 1015)		
	Anskaffelsessum	1.290.195	1.121
	Tilgang	0	169
	Afgang	-1.068.945	0
	Årets afskrivninger	-221.250	0
	I alt	<u>0</u>	<u>1.290</u>
	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkkener og Badeværelser etape 2		
	Anskaffelsessum	2.735.120	2.493
	Tilgang	1.586.380	243
	Underfinansiering	<u>4.321.501</u>	<u>2.735</u>
	Bemærkning: Byggeregnskab for etape 2 er under udarbejdelse		
	303.1/2 Igangværende arbejder i alt	4.321.501	4.025
	Igangværende arbejder i alt	4.321.501	4.025

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019
22	304/415 Andre anlægsaktiver		
	304.4 Særstøttelån		
	Primo	10.659.100	10.977
	Afdrag	-323.740	-318
	Ultimo	10.335.359	10.659
	415.4 Særstøttelån	-10.335.359	-10.659
		0	0
	Andre anlægsaktiver i alt	0	0
23	304/415 Frikøb af hjemfald		
	Frikøbsbeløb - boligorganisationen primo	0	0
	Tilgang	776.740	0
	Lån i boligorganisationen	-776.740	0
		0	0
	304 Frikøb af hjemfald	11.112.099	10.659
	415 Hjemfaldslån	-11.112.099	-10.659
	Frikøb af hjemfald i alt	0	0
24	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	79.236	226
	Beboerkrav - modkonto	1.630	5
	Varmeafregning lejere	10.874	15
	Aftaler tilflyttere	86.768	63
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	178.507	309
25	305.14 Kommuneindskud		
	Tilgodehavende hos kommunen	-4.319	0
	Kommuneindskud i alt	-4.319	0
26	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	1.104.221	985
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	-208.705	-335
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	895.516	650
27	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	479.787	551
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	138.879	0
	Antal fraflyttere i 19/20 27		
	Antal fraflyttere i 18/19 16		
	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	618.667	551

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019
28	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	6.953.256	6.388
	Årets henlæggelse	2.800.000	2.916
	Forbrug af henlagte midler	-2.968.538	-2.351
	Opsparing pr. m²		
	19/20 297,17		
	18/19 304,56		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.784.718	6.953
29	402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)		
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	127.578	151
	Årets henlæggelse	184.000	184
	Istandsættelse A-ordning	-153.910	-207
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	157.668	128
	Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	157.668	128
30	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	385.666	311
	Årets henlæggelse	75.000	75
	Forbrug tab ved fraflytning	-59.754	0
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	400.912	386
31	406 Andre henlæggelser		
	Reguleringskonto, nybyggeri		
	Saldo primo	767.443	0
	Henlæggelse	0	767
	Anvendt af henlæggelser	-767.443	0
		0	767
	Andre henlæggelser i alt	0	767
32	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	2.057.819	2.118
	Årets overskud	297.340	0
	Afvikling af overskud	-1.405.000	-60
	Resultatkonto i alt	950.158	2.058

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019
33	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	939.429	957
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	309.996	1
	Antennehænlægning	10.000	5
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.259.425	963
34	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	858.099	2.400
	Honorar, rådgiver 1	0	-23
	Tryk af tegninger	0	22
	Stempelomkostninger	30.325	70
	Revisionshonorar	29.300	4
	Kørsel	0	0
	Bidrag til byggeskadefonden	116.094	21
	1- og 5 års eftersyn	63.000	13
	Skyldig selskabsskat	0	-1
	Kommune forskud indskud	304.843	317
	Feriepengeforpligtigelse	232.994	279
	Udgående moms	1.327	44
	Udgående moms - Energi	-14.893	42
	Indgående moms - Energi	0	6
	Indg. moms - Energi - versur	0	15
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	138.069	31
	Skyldige omkostninger i alt	1.780.185	3.241

Note	Konto	Balance pr. 30-06-2020	Balance pr. 30-06-2019
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-309.996	-1
	Indtægter i alt	<u>-309.996</u>	<u>-1</u>
305.3	Udgifter:		
	Hybridnetsafgift	5.458	5
	Administrationsbidrag	14.612	15
	Copy-Dan afgift	5.765	-6
	Henlæggelse til fornyelser	5.000	5
	Låneydelser nyt anlæg	96.544	0
	Udgifter i alt	<u>127.379</u>	<u>19</u>
305/419	Årets resultat antenne - overskud	<u>-182.617</u>	<u>18</u>
	Saldo antenne forrige år	-336.084	-354
	Årets resultat antenne	-182.617	18
	Saldo antenne pr. 30-06-2020 overskud	<u>-518.701</u>	<u>-336</u>
	<i>Antenne overskud for tiden 01-07-2019 - 30-06-2020 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-07-2021</i>		
	Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt	-518.701	-336

Regnskab 01.07.2019 - 30.06.2020

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 3.133.999. Der er anvendt kr. 2.836.659 til at dække underfinansieringen på alle byggesager . Resten af overskuddet på kr. 297.340 er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2022.
Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 950.158 pr. 30. juni 2020.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at der er en stor indtægtsføring fra opsamlet resultat til afskrivning på de nye komfurer. Denne indtægt er dog ikke blevet anvendt da komfurerne endte med at blive afskrevet i regnskabet for 2018/19. Dernæst skyldes overskuddet også lavere udgifter til lønninger pga underbemanding i en periode og færre udgifter på konto 125 bl.a. pga lavere rente

Henlæggelser

Afdelingens opsparede henlæggelser har ikke været tilstrækkelige i 2020.

Øvrige væsentlige områder

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. 30. juni 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 4. november 2020

KAB s.m.b.a

Kurt Rytter
Kundechef

Helene Hagemann Østergaard
Økonomimedarbejder



Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen.

Herlev, den

Regnskab 01.07.2019 - 30.06.2020

Den uafhængige revisors påtegning**Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i Herlev Boligselskab****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Herlev Boligselskab, afdeling Kagsgårdens Boliger, for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

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.

København, den

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15008

Afd. 39008 Kagsgårdens Boliger

VEDLIGEHOELDELSESPLAN 2020/2021 - 2039/2040

LANGTIDSBUDGET	Afs. regnsk.	Gæld. budget	Budget 2020/2021	Budget 2021/2022	Budget 2022/2023	Budget 2023/2024	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028	Budget 2028/2029	Budget 2029/2030- 2039/2040	Budget i alt
116.1 Terræn	364	472	437	1.412	412	312	272	237	212	212	3.212	2.562	9.280
116.2 Bygning, klimaskærm	143	638	623	228	173	248	173	188	213	188	373	2.393	4.800
116.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	645	966	996	1.016	585	605	585	605	585	605	585	6.555	12.722
116.4 Bygning, fælles indvendig	172	215	215	65	65	65	65	95	65	65	65	775	1.540
116.5 Bygning, tekniske installationer	806	663	628	468	468	468	468	468	668	468	798	5.478	10.380
116.6 Materiel	222	125	125	125	125	225	185	125	625	125	225	2.135	4.020
116. Planlagt vedligeholdelse i alt	2.352	3.079	3.024	3.314	1.828	1.923	1.748	1.718	2.368	1.663	5.258	19.898	42.742
Dækket af henlæggelser	-2.352	-3.079	-3.024	-3.314	-1.828	-1.923	-1.748	-1.718	-2.368	-1.663	-5.258	-19.898	-42.742
Anden finansiering (-)													
Som driftsudgift													
120. Budgetteret henlæggelse	2.916	2.800	3.013	3.133	3.258	3.389	3.665	3.812	3.964	4.123	4.071	51.422	83.850

LIKVIDITETSBUDGET													
401. Henlagt primo	6.388	6.952	6.673	6.662	6.481	7.911	9.377	11.294	13.388	14.984	17.444	16.257	
Planlagt vedligeholdelse i alt	-2.352	-3.079	-3.024	-3.314	-1.828	-1.923	-1.748	-1.718	-2.368	-1.663	-5.258	-19.898	
Budgetterede henlæggelser	2.916	2.800	3.013	3.133	3.258	3.389	3.665	3.812	3.964	4.123	4.071	51.422	
Afgang/tilgang	564	-279	-11	-181	1.430	1.466	1.917	2.094	1.596	2.460	-1.187	31.524	
Korrektion vedrørende tidligere år													
Fremskudt													
Udskudt (-)													
401. Henlagt Ultimo	6.952	6.673	6.662	6.481	7.911	9.377	11.294	13.388	14.984	17.444	16.257	47.781	

Difference henlagt og næste års budget		3.649	3.348	4.653	5.988	7.629	9.576	11.020	13.321	12.186	14.455		
--	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--	--

Bemærkninger: