

# Vridsløselille Andelsboligforening

## Afdeling 96153 - Banehegnet

---

### Regnskabsperiode

### 1. januar 2022 - 31. december 2022

**Afdeling:**

Banehegnet 1-60  
2620 Albertslund

Landsbyggefonden Selskabsnr.: 165  
Landsbyggefonden Afdelingsnr.: 003

Skæringsdato 1. januar 1962  
Matrikel nr. 5a1, Vridsløselille by, Herstedvester  
BBR-ejendomsnummer 846

**Administrator:**

BO-VEST  
Stationsparken 37  
2600 Glostrup

Tlf: 88 18 08 80  
CVR-nr.: 29 96 63 89  
bo-vest@bo-vest.dk

**Tilsynsførende kommune:**

Albertslund Kommune  
Rådhuset  
Nordmarks Allé  
2620 Albertslund  
Tlf: 43 68 68 68  
Kommunenr.: 165

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetage-areal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	å lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	15.228	192	1	192
Boligoplysninger i alt	15.228	192		192
- Boliger fordelt på antal rum				
Antal rum				
1	429	8		
2	2.295	36		
3	3.970	50		
4	8.534	98		
Garager/carporte	-	28	1/5	5,6
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>15.228</b>	<b>220</b>		<b>197,6</b>

Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 825,88, inklusiv kollektiv råderet er gennemsnitslejen kr. 1.175,88.

Forhøjelse pr. 1. januar 2022 kr. 6,88 pr. m<sup>2</sup> svarende til 0,86%, hvilket på årsbasis er kr. 105.000.

#### Tekniske installationer m.v.:

**Køleskab:** Ja

**Komfur (el/gas):** Ja

**Bad:** Ja

**Fællesantenneanlæg:** Ja

#### Vaskeri:

Vaskeinstallation, fælles Ja

Vaskemaskine i boliger Nej

#### Vandinstallation:

Tostrengt vandsys. Nej

Regnvand, nedsivningsanlæg Nej

Regnvand, genanvendelse Nej

Spildevand, rodzoneanlæg Nej

Spildevand, bioværk Nej

#### Affald:

Sortering i boligen Nej

Sortering uden for boligen Ja

#### Beboerfaciliteter:

Beboerhus Ja

Selskabs- og mødelokaler Ja

#### Forbrugsmåling:

Vandmåling, individuel Ja

Vandmåling, kollektiv Nej

Varmemåling, individuel Ja

Varmemåling, kollektiv Nej

El-måling, individuel Ja

El-måling, kollektiv Nej

#### Opvarmning:

Fjernvarme Ja

Centralvarme, anlæg olie Nej

Centralv., anlæg naturgas Nej

Ovne Nej

Elpaneler Nej

Solvarmeanlæg Nej

Varmepumpeanlæg Nej

Biogasanlæg Nej

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

192 Almene familieboliger

### Økonomi

Der er generelt en god økonomi i afdelingen.

### Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på kr. 267.519, som er anvendt delvist til afskrivning på egenfinansiering med kr. 34.073. Det resterende overskud kr. 233.446 er overført til resultatkonto (konto 407).

Afskrivningen er vedrørende køkkenudskiftning etape 2.

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 233.446, der budgetteres afviklet over 3 år.

Overskuddet skyldes primært færre udgifter til forsikringer, renholdelse, afdelingsbestyrelsesudgifter, beboeraktiviteter og øgede renteindtægter. Modsvares delvist af flere udgifter til nettokapitaludgifter pga. en stor sidste ydelse på lån og flere udgifter til vaskemidler, vedligeholdelse, el og vand til fællesvaskeriet.

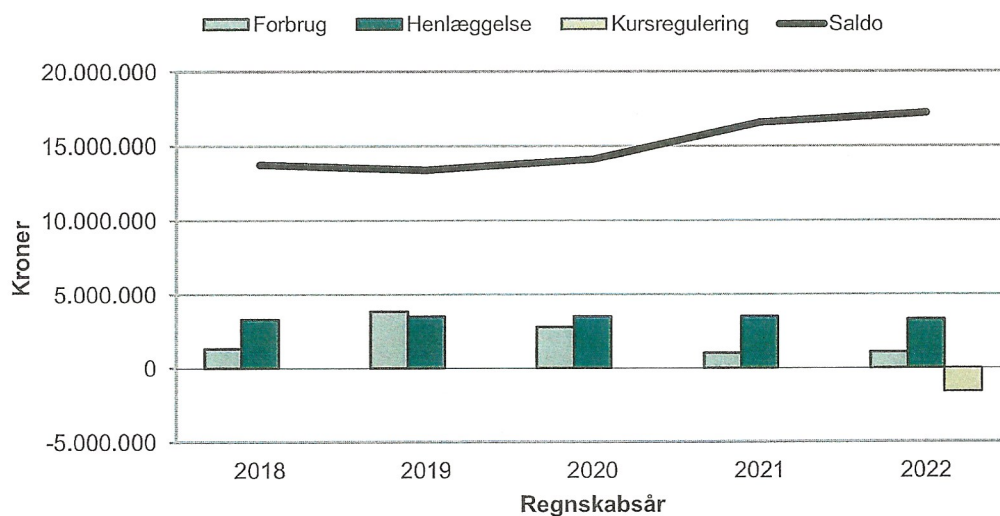
### Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 1.085.850. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 3.730.500.

Det lavere forbrug skyldes primært, at der har været færre udgifter til rep. af vandrør, kloak i terræn, udendørs inventar, facade og tag vedligeholdelse, udskiftning af hvidevarer, el, belysning, vand, varme og vaskeri. Derudover har det ikke været aktuelt med indkøb af sneslynge. Planlagte arbejder vedr. døre, vinduer, afløbs nedløb og tagrender er flyttet til 2023.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2022 kr. 17.220.530 svarende til kr. 89.690 pr. lejemål.

### Seneste 5 års udvikling (Konto 401)



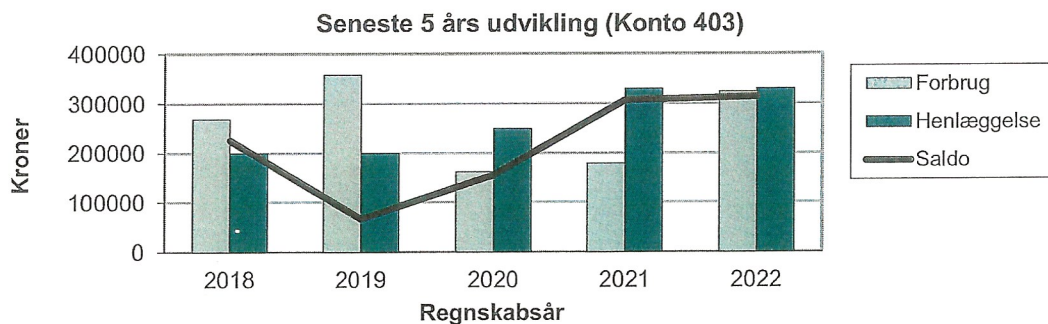
Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter.

**Istandsættelse ved fraflytning (B-ordning konto 403)**

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 323.864, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2022 kr. 313.469 svarende til kr. 1.633 pr. lejemål.

Der er i 2023 budgetteret med kr. 330.000 i henlæggelser.



Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

**Indvendig vedligeholdelse (B-ordning konto 404)**

Årets forbrug til indvendig vedligeholdelse udgør kr. 326.813. Henlæggelse hertil udgør pr. 31. december 2022 kr. 2.411.298 svarende til gennemsnitligt kr. 12.559 pr. lejemål.

Der er i 2023 budgetteret med kr. 289.000 i henlæggelser.

### Tab ved lejeledighed og fraflytning

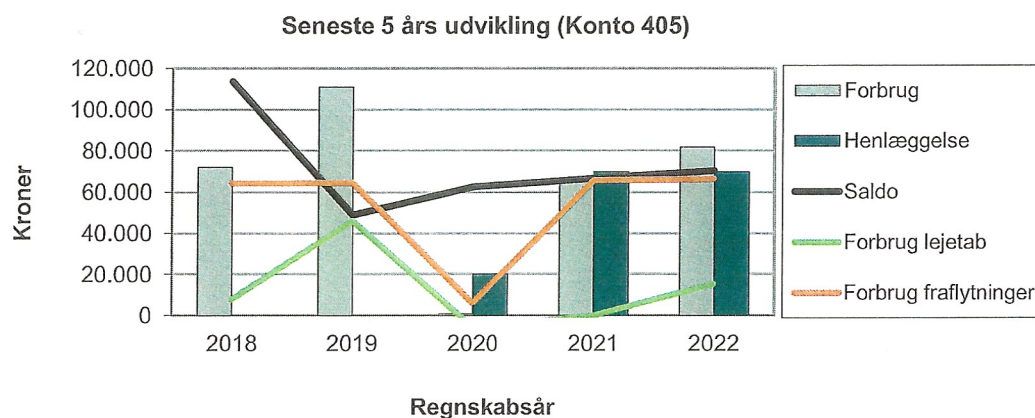
Årets lejetab udgør kr. 15.331, som er dækket af dispositionsfond.

Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 78.996, hvoraf kr. 12.602 er dækket af dispositionsfond, og kr. 66.394 er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 16.847. Af disse er ingen risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2022 kr. 70.461. Der er i 2023 budgetteret med kr. 70.000 i henlæggelser.



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års tab ved fraflytninger samt indeværende års budgetterede henlæggelse, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige. Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning er også taget i betragtning, hvor afdelingens andel udgør kr. 357 pr. lejemålsenhed svarende til kr. 70.543. Dispositionsfonden dækker den resterende del, hvis der indestår tilstrækkelige midler.

### Likviditet

Der er en god likviditet i afdelingen. De likvide midler pr. 31. december 2022 overstiger summen af saldi for henlæggelser.

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022 (1.000 kr.)	Budget 2023 (1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>				(Ej revideret)	(Ej revideret)
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>840.047</b>	<b>676</b>	<b>676</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	886.995	887	887
109	2	Renovation	465.814	445	488
110		Forsikringer	202.352	284	227
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El til fællesarealer	62.706	80	152
		3. Målerpasning m.v.	117.015	114	118
			<u>179.721</u>	<u>194</u>	<u>270</u>
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	980.521	1.008	981
		2. Dispositionsfondsbidrag	115.201	116	116
		3. Arbejdskapitalsbidrag	32.604	33	33
			<u>1.128.326</u>	<u>1.157</u>	<u>1.130</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	49.256	49	49
		2. G-indskud	1.043.118	1.024	1.055
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>3.955.582</b>	<b>4.040</b>	<b>4.106</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	2.015.322	2.144	2.158
115	5	Almindelig vedligeholdelse	322.245	325	325
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.085.850	3.731	4.640
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	<u>-1.085.850</u>	<u>-3.731</u>	<u>-4.640</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	650.677	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 403)	<u>-323.864</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 404)	<u>-326.813</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	263.084	180	207
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	13.927	15	18
			<u>277.011</u>	<u>195</u>	<u>225</u>
119	8	Diverse udgifter	66.266	97	107
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>2.680.845</b>	<b>2.761</b>	<b>2.815</b>

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022 (1.000 kr.)	Budget 2023 (1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>				(Ej revideret)	(Ej revideret)
<b>Henlæggelser</b>					
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.300.000	3.300	3.557
122		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning)			
		1. Fælleskonto (konto 403)	330.000	330	330
		2. Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	289.320	289	289
123		Tab ved fraflytninger (konto 405)	70.000	70	70
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.989.320</b>	<b>3.989</b>	<b>4.246</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>11.465.794</b>	<b>11.466</b>	<b>11.843</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125	9	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	1.738.643	1.739	1.735
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 1. (konto 303.1)	108.378	110	70
129		Tab ved lejeledighed	15.331	0	0
		Dækket af dispositionsfond	-15.331	0	0
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	78.996	0	0
		Dækket af henlæggelse	-66.394	0	0
		Dækket af dispositionsfond	-12.602	0	0
			0	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	457	0	0
		4. Kurstab	1.585.917	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul	227.378	305	227
		5. Tilbagebetaling hjemfaldsklausul	24.523	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	36.185	0	0
<b>137.9</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>3.721.482</b>	<b>2.154</b>	<b>2.032</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>15.187.276</b>	<b>13.620</b>	<b>13.875</b>

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022 (1.000 kr.)	Budget 2023 (1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>				(Ej revideret)	(Ej revideret)
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Dækning af underfinansiering (konto 303)	34.073		
		2. Overført til opsamlet resultat (konto 407)	233.446		
			<u>267.519</u>		
<b>150</b>		<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>15.454.795</b>	<b>13.620</b>	<b>13.875</b>



Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	12.583.704	12.584	12.957
		1. Hjemfaldsklausul	304.560	305	227
		6. Garager/carporte	64.600	65	65
		7. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Kollektiv råderet	495.297	451	430
		9. Merleje	-24.240	-24	-24
		Lejeindtægter i alt	13.423.921	13.381	13.655
202	11	Renter	243.102	58	63
		Kurstab ovf. til konto 401	1.585.917	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter</b>			
	7	1. Drift af fællesvaskeri	146.710	158	145
		2. Drift af fællesfaciliteter	0	3	2
	7	3. Drift af møde- og selskabslokaler	20.000	20	10
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>15.419.650</b>	<b>13.620</b>	<b>13.875</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	35.145	0	0
<b>208.9</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>35.145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>15.454.795</b>	<b>13.620</b>	<b>13.875</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022	Sidste år 2021 (1.000 kr.)
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1. oktober 2021 kr. 95.000.000 heraf grundværdi kr. 26.134.200	14.014.570	14.015
302.9		Anskaffelsessum	14.014.570	14.015
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder m.v.	35.315.394	36.541
			35.315.394	36.541
304	14	Andre anlægsaktiver		
		5. Andre driftsstøttelån	13.283	0
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	4.807.855	5.018
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul Org.	0	25
			4.821.138	5.042
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>54.151.102</b>	<b>55.598</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag	24.438	6
		2. Beboerindskud	35.835	0
		3. Uafsluttet varmeregnskab (udgift)	1.235.289	1.308
		3. Uafsluttet vandregnskab (udgift)	526.507	562
	23	3. Antenneregnskab (underskud)	87.585	0
		4. Fraflytninger	16.847	17
		5. Afsluttet vandregnskab	35.026	0
	15	6. Andre debitorer	67.404	52
	16	7. Forudbetalte udgifter	380.159	192
			2.409.092	2.137
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	327	0
		2. Bankbeholdning	8.251	7
		3. Boligorganisationen, indestående	21.212.783	20.376
			21.221.361	20.383
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.630.452</b>	<b>22.520</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>77.781.554</b>	<b>78.118</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022	Sidste år 2021 (1.000 kr.)
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	17	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	17.220.530	16.592
403	18	Fælleskonto (B-ordning)	313.469	307
404	18	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.411.298	2.449
405	19	Tab ved fraflytninger	70.461	67
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>20.015.759</b>	<b>19.415</b>
407	20	Opsamlet resultat (+/-)	233.446	0
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-)</b>	<b>20.249.204</b>	<b>19.415</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
408		Finansiering af anskaffelsessum		
		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	0	436
409		Beboerindskud	552.725	553
410		Kapitaltilskud til lejl. for mindstebemidlede	334.419	334
411		Afskrivningskonto for ejendommen	13.127.426	12.692
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	14.014.570	14.015
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	34.204.406	35.558
			34.204.406	35.558
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved gendulejning	903.585	714
			903.585	714
415		Driftsstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån	13.283	0
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul realkredit	4.807.855	5.018
		5. Frikøb - hjemfaldsklausul Org.	0	25
			4.821.138	5.042
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>53.943.699</b>	<b>55.329</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		1. Uafsluttet varmeregnskab (indtægter)	1.599.669	1.545
		2. Uafsluttet vandregnskab (indtægter)	601.124	549
421	21	Skyldige omkostninger	587.727	436
422		Mellemregning med fraflyttere	1.389	22
423	22	Deposita og forudbetalt leje mv.	798.742	789
425.0		Antenneregnskab (Overskud)	0	33
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.588.651</b>	<b>3.373</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>77.781.554</b>	<b>78.118</b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
101/105	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>		
		<b>Prioritering ved nominallån:</b>		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	435.501	
101.2		Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter)	16.578	
101.3		Administrationsbidrag	9.600	
105.9		<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>461.679</b>	
105.1-3		<b>Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.</b>		
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	189.184	
105.2		Andel til Landsbyggefondens	189.184	
		<b>Afviklede prioriteter m.v. i alt</b>	<b>378.368</b>	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>840.047</b>	<b>676</b>
109	2	<b>Renovation</b>		
		Renovation	441.404	
		Ekstra renovation	24.411	
		<b>Renovation i alt</b>	<b>465.814</b>	<b>445</b>
112.1	3	<b>Bidrag til boligorganisationen</b>		
		Specifikation	Enheder	Gennemsnitlig sats
		Administrationsbidrag		
		Grundbidrag	197,6	4.099
		Forbrugsregnskaber		
		I alt		
		Tillægsydelser		
		Budgetkonto tillægsmoduler		
		Tillægsydelser		
		Vaskeradministration		
		I alt		
		Administrationsbidrag boligorganisation	197,6	271
		Administrationsbidrag i alt		
112.2		Dispositionsfondsbidrag		
112.3		Arbejdskapitalsbidrag		
		<b>Bidrag til boligorganisationen i alt</b>	<b>1.128.326</b>	<b>1.157</b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
114	4	<b>Renholdelse</b>		
		Ejendomsfunktionærer:		
		Løn/ejendomsfunktionærer	1.588.287	1.732
		Feriepengeregulering	33.174	0
		Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m.	78.674	0
		Løs medhjælp, løn m.v.	15.596	20
		Udgifter vedr. ejendomskontor	101.725	162
		Alarm, benzin & olie m.v.	19.120	20
		Driftaftale	0	20
		Ejendomsfunktionærer i alt	1.836.576	1.954
		Trappevask, rengøringsartikler	178.747	190
		<b>Renholdelse i alt</b>	<b>2.015.322</b>	<b>2.144</b>
115	5	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1		TERRÆN		
		Konstruktion	20.107	
		Tekniske anlæg	1.870	
		I alt	21.977	
115.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	54.652	
		Selvrisiko forsikringsager	5.215	
		I alt	59.867	
115.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Bolig / erhverv, konstruktion & inventar	24.995	
		Installationer	24.622	
		I alt	49.618	
115.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	19.142	
		I alt	19.142	
115.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	61.608	
		El og belysning	9.178	
		Tekniske anlæg, vand	36.558	
		Ventilation	30.486	
		Øvrige	33.813	
		I alt	171.642	
		<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>322.245</b>	<b>325</b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
116	6	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
116.1		TERRÆN		
		Konstruktion	27.844	41
		Tekniske anlæg	134.528	255
		Inventar	4.125	79
		Beplantning	193.592	203
		I alt	<u>360.089</u>	<u>578</u>
116.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	87.759	189
		Tag	7.890	26
		Altaner og altangange	51.125	21
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	13.836	1.680
		I alt	<u>160.610</u>	<u>1.916</u>
116.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Konstruktion og inventar	33.957	117
		Istandsættelse fraflytning	94	0
		Hårde hvidevarer	4.791	0
		Installationer	168.287	183
		I alt	<u>207.129</u>	<u>300</u>
116.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	0	50
		I alt	<u>0</u>	<u>50</u>
116.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	143.454	369
		El og belysning	57.717	100
		Tekniske anlæg, vand	15.740	37
		Tekniske anlæg, varme	43.120	118
		Vaskeri	2.165	41
		Ventilation	18.054	20
		Øvrige	13.407	40
		I alt	<u>293.656</u>	<u>725</u>
116.6		MATERIEL		
		Kørende	44.445	102
		Andet	19.921	60
		I alt	<u>64.367</u>	<u>162</u>
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	1.085.850	3.731
		- dækket af tidligere henlæggelser	-1.085.850	-3.731
		<b>Kontogruppe 116 i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
118/203	7	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1		<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
		Vaskepulver og skyllemiddel	51.303	
		Rengøring	1.000	
		Reparation og vedligeholdelse	27.085	
		Inventar m.v.	2.949	
		Modem og gebyrer	15.289	
		El	127.928	
		Vand	37.530	
		Udgifter fællesvaskeri i alt	<u>263.084</u>	<u>180</u>
203.1		Indtægter fællesvaskeri	<u>146.710</u>	<u>158</u>
		<b>I alt netto (udgift/-indtægt)</b>	<b><u>116.374</u></b>	<b><u>22</u></b>
118.2		<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
203.2		Indtægter vedr. fællesfaciliteter	<u>0</u>	<u>3</u>
		<b>I alt netto (udgift/-indtægt)</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-3</u></b>
118.3		<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
		Inventar m.v.	8.031	
		El, vand og varme	5.897	
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	<u>13.927</u>	<u>15</u>
203.3		Indtægter drift af møde- og selskabslokaler	<u>20.000</u>	<u>20</u>
		<b>I alt netto (udgift/-indtægt)</b>	<b><u>-6.073</u></b>	<b><u>-5</u></b>
119	8	<b>Diverse udgifter</b>		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	28.717	27
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	4.602	8
		Beboeraktiviteter	16.525	40
		Kurser m.v.	0	5
		Advokatomkostninger m.v.	10.272	0
		Referent	6.150	8
		Annoncer	0	5
		IT-udgifter	0	4
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b><u>66.266</u></b>	<b><u>97</u></b>
125	9	<b>Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1)</b>		
		1. Afdrag	1.353.481	
		2. Renter	280.008	
		3. Administrationsbidrag	105.153	
		<b>Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt</b>	<b><u>1.738.643</u></b>	<b><u>1.739</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022	Budget 2022 (1.000 kr.) (Ej revideret)
134	10	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
		Snerydning dec. 2021	31.559	
		Sundhedsforsikring 2021	664	
		EI 2021	37	
		EI forbrug teknikrum 2021	3.925	
		<b>Korrektion vedr. tidligere år i alt</b>	<b>36.185</b>	<b>0</b>
131/202	11	<b>Opgørelse af nettorente og kursregulering</b>		
202		<b><u>Renteindtægter/kursgevinst</u></b>		
		Rente af mellemregning med boligorganisationen	179.985	
		- Kurstab ovf. til konto 401	1.585.917	
		Renter af udlån	63.117	
		<b>Renteindtægter/kursgevinst i alt</b>	<b>1.829.019</b>	<b>58</b>
131		<b><u>Renteudgifter/kurstab</u></b>		
		Kurstab	1.585.917	
		3. Diverse renter	457	
		<b>Renteudgifter/kurstab i alt</b>	<b>1.586.375</b>	<b>0</b>
		<b>Nettorente, indtægt</b>	<b>242.644</b>	
206	12	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
		Tilbageført leje carport	1.400	
		Dobbelt opkrævning weblicens 2021	9.806	
		Forsikringssag 2021	23.938	
		<b>Korrektion vedr. tidligere år i alt</b>	<b>35.145</b>	<b>0</b>



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022	Sidste år 2021 (1.000 kr.)
303.1	13	<b>Forbedringsarbejder</b>		
		<u>1. Vinduer, udskiftning mod S-banen</u>		
		Afholdte udgifter primo	2.247.097	
		Afholdte udgifter i alt	2.247.097	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-65.852	
		Afholdte udgifter ultimo	2.181.244	2.247
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2051.		
		<u>4. Køkkenudskiftning, etape 2</u>		
		Afholdte udgifter primo	75.073	
		Afholdte udgifter i alt	75.073	
		- Egne midler	-41.000	
		- Andet (overskud)	-34.073	
		Restudgift selvfinansieret	0	
		Afholdte udgifter ultimo	0	75
		<u>5. Opgradering af switche</u>		
		Afholdte udgifter primo	46.200	
		Afholdte udgifter i alt	46.200	
		- Egne midler	-11.550	
		Restudgift selvfinansieret	34.650	
		Afholdte udgifter ultimo	34.650	46
		Underfinansieringen udgør pr. 31. december 2022 kr. 34.650, hvilket midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler. Afskrives over antenneregnskabet.		
		<u>6. Udsk. af vand og afløbsrør</u>		
		Afholdte udgifter primo	18.450.306	
		Afholdte udgifter i alt	18.450.306	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-574.729	
		Afholdte udgifter ultimo	17.875.577	18.450
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2050.		

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022	Sidste år 2021 (1.000 kr.)
		<u>7. Køkkenudskiftning, etape 3</u>		
		Afholdte udgifter primo	4.036.728	
		Afholdte udgifter i alt	4.036.728	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-305.721	
		Afholdte udgifter ultimo	3.731.007	4.037
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2035.		
		<u>9. Ny tagbelægning</u>		
		Afholdte udgifter primo	2.152.284	
		Afholdte udgifter i alt	2.152.284	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-125.432	
		Afholdte udgifter ultimo	2.026.852	2.152
		Aktivet er finansieret med et lån der udløber i år 2038.		
		<u>11. Vinduesskodder</u>		
		Afholdte udgifter primo	0	
		Tilgang i årets løb	28.589	
		Afholdte udgifter i alt	28.589	
		Afholdte udgifter ultimo	28.589	0
		Underfinansieringen udgør pr. 31. december 2022 kr. 28.589, hvilket midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler. Aktivet afvikles med et 30-årigt lån, når der foreligger et godkendt byggeregnskab.		
		<u>Køkkenudskiftning etape 1</u>		
		Afholdte udgifter primo	462.364	
		Tilgang i årets løb	253.729	
		Afholdte udgifter i alt	716.093	
		- Beboerbetaling	-25.536	
		Restudgift er egenfinansieret	690.557	
		Afholdte udgifter ultimo	690.557	462

Køkkenudskiftning etape 1 har en underfinansiering på kr. 690.557.

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022	Sidste år 2021 (1.000 kr.)
		<u>Køkkenudskiftning etape 2</u>		
		Afholdte udgifter primo	399.034	
		Afholdte udgifter i alt	399.034	
		- Beboerbetalning	-41.842	
		Afholdte udgifter ultimo	357.192	399
		Køkkenudskiftning etape 2 har en underfinansiering på kr. 357.192.		
		<u>Bad etape 1</u>		
		Afholdte udgifter primo	8.671.472	
		Afholdte udgifter i alt	8.671.472	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-281.747	
		Afholdte udgifter ultimo	8.389.725	8.671
		Den kollektive råderet Bad etape 1 er finansieret med lån.		
		<b>Forbedringsarbejder i alt</b>	<b>35.315.394</b>	<b>36.541</b>
304	14	<b>Andre anlægsaktiver / lån</b> Lånene er, i overensstemmelse med vejledning om drift af almene boliger m.v., optaget under posten andre anlægsaktiver. Aktivet kan ikke gøres likvidt, hvorfor aktivet er uden værdi.		
305.6	15	<b>Andre debitorer</b>		
		Tilgodehavende vedr. kollektiv råderet	8.172	
		Afregning tidligere lejemål	3.966	
		Forsikringsskader	48.445	
		Diverse	6.821	
		<b>Andre debitorer i alt</b>	<b>67.404</b>	<b>52</b>
305.7	16	<b>Forudbetalte udgifter</b>		
		Yousee abonnement 2023	375.785	
		Yousee abn. reg. 4. kv. 2022	4.374	
		<b>Forudbetalte udgifter i alt</b>	<b>380.159</b>	<b>192</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022	Sidste år 2021 (1.000 kr.)
401.0	17	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
		Saldo primo	16.592.297	
		+ budgetteret henlæggelse	3.300.000	
		- årets forbrug	-1.085.850	
		+/- Kursregulering	-1.585.917	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>17.220.530</b>	<b>16.592</b>
		Årets henlæggelse udgør 216,71 kr./m <sup>2</sup> for beboelse		
403.0	18	<b>Istandsættelse ved fraflytning (B-ordning)</b>		
		<u>Fælleskonto</u>		
		Saldo primo	307.333	
		+ budgetteret henlæggelse	330.000	
		- årets forbrug	-323.864	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>313.469</b>	<b>307</b>
404.0		<u>Indvendig vedligeholdelse</u>		
		Saldo primo	2.448.792	
		+ budgetteret henlæggelse	289.320	
		- årets forbrug	-326.813	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.411.298</b>	<b>2.449</b>
405.0	19	<b>Tab ved fraflytning</b>		
		Saldo primo	66.855	
		+ budgetteret henlæggelse	70.000	
		- andel af årets forbrug, tab ved fraflytninger	-66.394	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>70.461</b>	<b>67</b>
407.0	20	<b>Resultatkonto</b>		
		Saldo primo	0	
		+ årets overskud (konto 140)	233.446	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>233.446</b>	<b>0</b>
421.0	21	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		Forskelsleje 2022	24.240	
		Skyldige feriepenge	87.244	
		Kreditorer	476.243	
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>587.727</b>	<b>436</b>

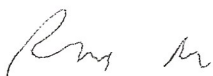
Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022	Sidste år 2021 (1.000 kr.)
423.0	22	<b>Deposita og forudbetalt leje mv.</b>		
		Diverse depositum	340.323	
		Boligafgifter mm.	69.928	
		Forudbetaling vedr. råderet	388.492	
		<b>Deposita og forudbetalt leje mv. i alt</b>	<b>798.742</b>	<b>789</b>
305.3/ 425.3	23	<b>Antenneregnskab</b>		
		<u>Udgifter:</u>		
		Andel/hybridnetsafgift, afgift/betalingskanaler	729.441	
		Afskrivning på forbedring af fællesantenneanlæg	11.550	
		Leasingafgift	61.371	
		Administration	4.032	
			806.394	
		Copy-Dan/KODA-afgift	120.321	
		Udgifter i alt	926.715	
		<u>Indtægter:</u>		
		Antennebidrag	687.763	
		Copy-Dan/KODA afgift	118.863	
		Indtægter i alt	806.626	
		Årets resultat (underskud)	120.089	
		Sidste års nettoresultat overført (overskud)	-32.504	
		Nettoresultat overføres til næste år (underskud)	87.585	
		<b>Saldo i alt</b>	<b>87.585</b>	<b>-33</b>

### Administrators påtegning

Foranstående årsregnskab for Banehegnet, 96153, er udarbejdet af BO-VEST.

Afdelingens årsregnskab fremlægges hermed til afdelingens og bestyrelsens godkendelse.

Glostrup, den 8. marts 2023



---

Rasmus Nielsen  
Økonomichef



---

Tina Boss Dideriksen  
Økonomimedarbejder

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til afdelingen og øverste myndighed i Vridsløselille Andelsboligforening

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling Banehegnet, for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 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 8. marts 2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



**René Hattens**

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 21390

## Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab 2022 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til påtegning.

Afdelingsbestyrelsens underskrift:

\_\_\_\_\_  
Tina Lindegaard Knutenfeldt  
Formand

\_\_\_\_\_  
Christina Graabech Bay  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Tage Westergaard  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Egon Nielsen  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Torben Jørgen Wolff  
Medlem

---

## Afdelingsmødets påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsmødets underskrift:

\_\_\_\_\_  
Dirigentens navn (blokbogstaver)

\_\_\_\_\_  
Dirigentens underskrift

, den