

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2017
Regnskabsperiode fra 01-01-2017
Regnskabsperiode til 31-12-2017

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0694	LBF's afdelingsnr.	001	Kommunenr.	163
Boligselskabet Sortemosen v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		22001 Sortemosen Sortemosen 51 - 131 2730 Herlev Matrikel nr. 2 a m.fl. Hjortespring BBR-ejendomsnr. 038773, 061465		Herlev Kommune Herlev Bygade 90 2730 Herlev	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	44 49 12 48	Telefon	44 52 70 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-moserne@kab-bolig.dk	E-postadr.	herlev@herlev.dk
CVR-nr.	14 81 15 32				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	9.400,00	100	1	100,00
I alt	9.400,00	100		100,00
Almene familieboliger				
2 rum	600,00	12		
4 rum	8.800,00	88		
	9.400,00	100		
Lejeoplysninger i alt	9.400,00	100		100,00

Udarbejdet den 19. april 2018 af Henning Jacobsen, Kundecenter B
Fremsendt urevideret til afdelingsbestyrelsen den 19. april 2018

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den 22. maj 2018

formand

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	100	9.400		1990
Byggeart:				
Boliger tæt/lavt byggeri	100	9.400		

Affald

Kildesortering affald, uden for boligen Ja

Forbrugsmåling

Vandmåling, individuel Ja

Varmemåling, individuel Ja

El-måling, individuel Ja

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg Naturgas Ja

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

	Familieboliger
	1.154,69
<i>Iværksat lejeforhøjelse:</i>	
Dato for lejeforhøjelse	01-01-2017
Forhøjelse pr. m ² i kr.	0,00
Forhøjelse i %	0,00%
Forhøjelse i alt på årsbasis	0

<i>Iværksat lejeforhøjelse:</i>	
Dato for lejeforhøjelse	01-01-2018
Forhøjelse pr. m ² i kr.	0,00
Forhøjelse i %	0,00%
Forhøjelse i alt på årsbasis	0

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

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
	UDGIFTER			
	ORDINÆRE UDGIFTER			
105.9	1	Nettokapitaludgifter	2.153.022	2.577
				2.132
		Offentlige og andre faste udgifter		
106		Ejendomsskatter	1.072.952	1.148
				1.186
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	30.433	38
				26
108		Kloakbidrag	0	1
				1
109		Renovation	308.764	392
				320
110		Forsikringer	92.988	120
				102
111		Afdelingens energiforbrug:		
	1	El til fællesarealer	17.677	21
				21
112		Bidrag til Boligselskabet Sortemosen:		
	2	1 Administrationsbidrag	475.420	485
				543
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.998.234	2.205
				2.199
		Variable udgifter		
114	3	Renholdelse	643.146	783
				852
115	4	Almindelig vedligeholdelse	82.139	192
				192
116	5 + 9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:		
	1	Afholdte udgifter	664.419	1.147
				1.214
	2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-664.419	-1.147
				-1.214
			0	0
			0	0
117	9	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning):		
	1	Afholdte udgifter	928	0
				0
	2	Heraf dækket af henlæggelser	-928	0
				0
			0	0
			0	0
	9	Indvendig vedligeholdelse:		
	1	Afholdte udgifter	126.190	0
				0
	2	Heraf dækket af henlæggelser	-126.190	0
				0
			0	0
			0	0
119	6	Diverse udgifter	55.046	144
				82
	999	Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	18
				43
119.9		Variable udgifter i alt	780.330	1.137
				1.169

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
9	Henlæggelser			
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	187,55	1.763	1.615
120	Ekstraordinære henlæggelser - ovf. fra 405-110	30.000	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:			
1	Fælleskonto (konto 403)	2,13	20	0
200	Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	20,04	188	188
124.8	Henlæggelser i alt	2.001.376	1.971	1.803
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	6.932.962	7.890	7.303
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125	10 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
100	Afdrag (303.1)	1.011.200	617	1.884
200	Renter m.v.	654.714	0	0
300	Administrationsbidrag	110.825	0	0
		1.776.739	617	1.884
126	10 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
2	Afskr. Lejeres godtgj. forbedr. (303.3)	5.900	5	6
127	11 Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
100	Afdrag (303.2)	1.163.172	4.112	2.184
200	Renter m.v.	1.025.403	0	0
300	Administrationsbidrag	130.629	0	0
320	Afdragsbidrag, byggeskadelån	-207.085	0	0
340	Ydelsesstøtte, byggeskadelån	-673.708	0	0
		1.438.412	4.112	2.184
129	9 1 Tab ved lejeledighed m.v.	-1.329	0	0
200	Dækket af dispositionsfond m.v.	1.329	0	0
		0	0	0
130	9 1 Tab ved fraflytninger	28.577	0	0
200	Dækket af tidligere henlæggelser	-28.577	0	0
		0	0	0
131	7 Andre renter	350.782	0	0
133	9 Afskrivning på underskud fra tidligere år	95.958	141	0
134	8 Korrektioner fra tidligere år	18.884	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.686.673	4.875	4.074
139	UDGIFTER I ALT	10.619.635	12.765	11.377
140	Årets overskud:			
10	Overført til opsamlet resultat	909.136	0	0
	Årets overskud i alt	909.136	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	11.528.771	12.765	11.377

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
	INDTÆGTER			
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	10.854.120	10.854	10.854
	4 Kældre m.v.	26.998	29	27
	6 Forbedringsarbejder	5.900	5	6
		<u>10.887.018</u>	<u>10.888</u>	<u>10.887</u>
202	7 Renter	62.917	86	0
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Leje af antenneplads	41.419	39	43
		<u>41.419</u>	<u>39</u>	<u>43</u>
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>10.991.353</u>	<u>11.013</u>	<u>10.930</u>
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte:			
	1 Driftsstøtte	0	1.752	447
		<u>0</u>	<u>1.752</u>	<u>447</u>
206	8 Korrektioner fra tidligere år	537.417	0	0
		<u>537.417</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>537.417</u>	<u>1.752</u>	<u>447</u>
209	INDTÆGTER I ALT	<u>11.528.771</u>	<u>12.765</u>	<u>11.377</u>

Noter		Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016	
1.000 kr.				
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
301	1	Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 01.10.2016	67.186.515	67.187
		119.000.000		
		2. Heraf grundværdi	45.620.600	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>67.186.515</u>	<u>67.187</u>
303		Forbedringsarbejder:		
10	1	Forbedringsarbejder m.v.	60.073.280	15.011
11	2	Bygningskaderenovering m.v.	59.977.862	102.159
12	3	Godtgjorte forbedringer af lejemål	77.340	74
			<u>120.128.482</u>	<u>117.245</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>187.314.997</u>	<u>184.431</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER				
305		Tilgodehavender:		
13	1	Tilgodehavende leje inkl. varme	50.063	2
14	11	Kommuneindskud	0	8
15	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	749.124	754
	4	Beboere vedr. overdragelse m.v.	0	55
	48	Fraflyttere til inkasso	6.370	6
16	5	Afsluttede forbrugsregnskaber	4.429	4
	6	Andre debitorer	13.563	0
	7	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	46.269	766
	9	Tilgodehavende - debitorsystemet	746.356	1.295
			<u>1.616.174</u>	<u>2.890</u>
307		Likvide beholdninger:		
	1	Diverse kassebeholdninger	2.000	1
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>1.618.174</u>	<u>2.891</u>
310		AKTIVER I ALT	<u>188.933.170</u>	<u>187.322</u>

Noter	Balance pr. 31-12-2017	1.000 kr. Balance pr. 31-12-2016
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401 9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.628.360 11.500
403 9	Fælleskonto (B-ordning)	303.085 284
404 9	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.091.268 1.029
405 9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	65.942 125
406 9	Andre henlæggelser	1.832.048 726
406.9	Henlæggelser i alt	15.920.703 13.663
407 9	Opsamlet resultat	909.136 -96
407.9	Henlæggelser +/- opsamlet resultat	16.829.838 13.567
LANGFRISTET GÆLD		
Finansiering af anskaffelsessum		
408	Oprindelig prioritetsgæld:	
1	Landsbyggefonden	7.456.537 7.457
2	Realkredit Danmark	88.006 1.474
		7.544.544 8.931
409	Beboerindskud	952.000 952
411	Afskrivningskonto for ejendommen	58.689.971 57.304
		59.641.971 58.256
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	67.186.515 67.187
10	1 Forbedringsarbejder m.v.	31.083.216 5.273
11	2 Bygningsskaderenovering m.v.	51.776.828 0
		82.860.044 5.273
414	Andre beboerindskud:	
1	Forhøjet indskud, lejligheder	401.500 398
		401.500 398
	Langfristet gæld i alt	150.448.058 72.858
KORTFRISTET GÆLD		
418	Gæld hos Boligselskabet Sortemoen	5.124.490 6.170
419 17	Uafsluttede forbrugsregnskaber	620.554 619
421 18	Skyldige omkostninger	2.045.924 2.179
422	Mellemregning med fraflyttere	0 18
424	Byggelån, driftskredit	13.864.306 91.911
		21.655.274 100.897
426	Kortfristet gæld i alt	21.655.274 100.897
430	PASSIVER I ALT	188.933.170 187.322

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
1	NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved lån			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.386.335	1.384	88
	2 Prioritetsrenter	4.507	7	1
	3 Administrationsbidrag	45.593	46	4
102	1 -Rentesikring fra staten	0	78	78
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
	2 Andel til Landsbyggefonden	716.587	1.062	1.961
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	2.153.022	2.577	2.132
2	ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL			
112	Pakker og moduler			
	000 Administrationsbidrag, grundbidrag			
	100 lejemålsenheder á 229 kr.	22.900	23	23
	015 Administrationsbidrag, Stor Pakke	0	0	367
	030 Administrationsbidrag, Lille Pakke			
	100 lejemålsenheder á 2.987 kr.	298.700	305	0
	160 Administrationsbidrag til boligorganisat			
	100 lejemålsenheder á 723 kr.	72.300	72	69
		393.900	400	459
	Obligatoriske ydelser			
	310 Forbrugsregnskaber - Pakke C, vand	12.363	0	12
	570 Varmecentraler og antennepositioner	423	1	1
		12.785	1	13
	Valgfrie ydelser			
	522 Deltagelse i møde med afdelingsbestyrelsen	0	12	0
	524 Deltagelse i afdelingsmøde	0	5	0
	586 Grundbidrag ejerforening - andel fra ejerforening	6.233	6	6
	700 Administration ejerforening - andel fra ejerforening	96.810	96	65
	800 Prisnedsættelse i.f.m. ejerforening - personaleadm.	-17.641	-18	0
	810 Prisnedsættelse i.f.m. ejerforening - langtidsbudget	-16.666	-17	0
		68.735	84	71
		475.420	485	543

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
3	RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.:	560.224	690	757
	2 Rengøring	2.638	7	7
	5 Traktorumkostninger	4.632	7	7
	6 Snerydning	5.886	10	9
	8 Renholdelse diverse:			
	801 Telefon, ejendomskontoret	1.434	0	2
	802 Kontorhold, ejendomskontoret	8.477	0	2
	804 Måtter, ejendomskontoret	1.387	0	3
	805 PC-pakke, ejendomskontoret	17.100	0	11
	812 Udryddelse af skadedyr, desinfektion	7.378	10	10
	82 Drift af ejendomskontor	33.897	59	44
		<u>643.146</u>	<u>783</u>	<u>852</u>
4	115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
	1 Terræn	32.907	27	165
	2 Bygning, klimaskærm	0	52	11
	3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	8.627	15	3
	4 Bygning, fælles	37.932	17	5
	5 Bygning, tekniske installationer	1.511	47	3
	6 Materiel	1.162	34	5
		<u>82.139</u>	<u>192</u>	<u>192</u>
5	116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
	1 Terræn	197.819	506	623
	2 Bygning, klimaskærm	117.055	0	0
	3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	273.637	366	316
	4 Bygning, fælles	16.091	0	0
	5 Bygning, tekniske installationer	59.819	275	275
		<u>664.419</u>	<u>1.147</u>	<u>1.214</u>
	9999 Anvendt af henlæggelser	<u>-664.419</u>	<u>-1.147</u>	<u>-1.214</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter	Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
6 119 DIVERSE UDGIFTER			
101 Kontingent til BL	12.760	13	13
200 Beboermøder	2.231	2	2
300 Tilskud til fester	0	3	24
Afdelingsbestyrelsen:			
401 Rådighedsbeløb	1.076	3	8
402 Kurser	11.121	4	5
407 Mødeudgifter	14.431	10	16
412 Telefon, Fax, Internet	0	0	2
420 Diverse	755	0	0
Særlige aktiviteter:			
801 Diverse gebyrer m.v.	2.999	0	3
808 Gaver og blomster	934	0	1
Specialbistand:			
840 Inkassoadvokat	0	2	0
841 Advokatbistand	1.500	0	0
843 Konsulentbistand FF-selskabet	0	40	0
Andre udgifter:			
852 Revision	7.239	0	8
857 Pc-Pakke afdeling	0	2	0
990 Diverse	0	65	0
	55.046	144	82
7 202 RENTEINDTÆGTER			
100 Rente af mellemregning	0	86	0
410 Renter, råderetsslån	877	0	0
500 Renter, byggesager	61.916	0	0
	62.917	86	0
131 RENTEUDGIFTER			
100 Renter af gæld til boligorganisationen	42.392	0	0
310 Renteudgifter af byggelånskonti	280.895	0	0
390 Renter fællesudgifter	15.184	0	0
400 Renteudgifter af mellemregning forretnin	12.311	0	0
	350.782	0	0
NETTORENTEUDGIFTER	287.865	86	0
8 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
120 Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	1.073	0	0
200 Ekstraordinære indtægter			
Regulering udamortiserede lån 2008 - 2012	403.937	0	0
Ekstraordinære henlæggelser ovf. til konto 401-100	30.000	0	0
999 Diverse korrektioner			
Umålt vandforbrug 2016 (ejerforeningen Sortemoen)	84.132	0	0
Renteregulering 2016	18.276	0	0
	537.417	0	0

Noter		Saldo pr. 01-01-2017	Henlagt 2017	Anvendt 2017	Saldo pr. 31-12-2017
9	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.499.779	1.763.000	664.419	12.628.360
	Ekstraordinære henlæggelser - ovf. fra 405-110		30.000		
	Fælleskonto, lejligheder (B-ordning)	284.013	20.000	928	303.085
	Beboernes vedligeholdelseskonti (B-ordning)	1.029.081	188.376	126.190	1.091.268
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	124.519	0	28.577	65.942
	Ekstraordinære indtægter - ovf. til 401-100			30.000	
	Andre henlæggelser:				
	Henl. til disposition	0	1.473.953	0	1.473.953
	A conto anvendelse af reguleringskonto	725.553	0	367.458	358.095
	HENLÆGGELSER I ALT	13.662.945	3.475.329	1.217.572	15.920.703
	OPSAMLET RESULTAT				
	Opsamlet resultat	-95.958			
	Årets overskud		909.136		
	Saldo ultimo				909.136
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	13.566.988	4.480.422	1.217.572	16.829.838
10 303.1	FORBEDRINGSARBEJDER	Saldo pr. 01-01-2017	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2017	Finansiering
	3 Gaskonvertering	5.273.316			
	Indeksring af prioritetsgæld		32.099		
	Afdrag		-422.605		
				4.882.811	
	Nykredit				4.882.811
	*) 10 Genopretning	9.737.655			
	Årets tilgang		46.041.409		
	Afdrag		-588.595		
				55.190.469	
	Egenfinansiering				28.990.064
	Nykredit				26.200.405
		15.010.972	45.062.308	60.073.280	60.073.280

11 303.2	BYGNINGSSKADERENOVERING M.V.	Saldo pr. 01-01-2017	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2017	Finansiering
	*) 9) Genopretning	102.159.333			
	Årets afgang		-41.018.298		
	Afdrag		-1.163.172		
				59.977.862	
	Egenfinansiering				8.201.034
	Nykredit				51.776.828
		102.159.333	-42.181.471	59.977.862	59.977.862

*) Der er bevilget byggelån hos Nordea Bank med en trækingsret på 92.385.347 kr.

12	303.4	GODTGJORTE FORBEDRINGER I LEJEMÅL	Saldo pr. 01-01-2017	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2017
			74.275	3.065	77.340

13	305.1	TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME	Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016
				1.000 kr.
		100 Tilg. boende, leje incl. varme	25.287	2
		106 Beboerkrav - modkonto	21.119	0
		116 Aftaler fraflyttere	3.657	0
			50.063	2

14	305.11	KOMMUNEINDSKUD		
		140 Tilg. hos kommunen	0	8
			0	8

15	305	UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		31 Varmeregnskab	0	5
		33 Vandregnskab	749.124	749
			749.124	754

16	305	AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		53 Vandregnskab	4.429	4
			4.429	4

17	419	UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		33 Vandregnskab	620.554	619
			620.554	619

		1.000 kr.	
18	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER	Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016
	100 Kreditor samlekonto	60.868	228
	105 Skyldige prioritetsydelse periodisering	0	240
	401 Afsatte beløb byggeregnskab	1.942.995	0
	995 Skyldige bidrag til LBF	0	1.711
	998 Diverse reservationer.	23.660	0
	999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	18.401	0
		2.045.924	2.179

Forretningsførerens påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 22. maj 2018

KAB s.m.b.a.

Jan Spohr
Kundechef

Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning

Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i Boligselskabet Sortemosen

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligselskabet Sortemosen, afdeling Sortemosen, for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 sparsommelighed**

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 22. maj 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21390

Årets resultat er et overskud på 909.136 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Planlagt og periodisk vedligeholdelse	30.000
Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:	376
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	1.159.739
Andre renter	350.782
Afskrivning på forbedringsarbejder	900
Korrektioner fra tidligere år	18.884
Udgifter større end budgetteret i alt	1.560.680

Indtægter mindre end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	982
Renter	23.083
Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte:	1.752.000
Indtægter mindre end budgetteret i alt	1.776.065

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-423.978
Ejendomsskatter	-75.048
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-7.567
Kloakbidrag	-1.000
Renovation	-83.236
Forsikringer	-27.012
Afdelingens energiforbrug:	-3.323
Bidrag til Boligselskabet Sortemoen:	-9.580
Renholdelse	-139.854
Almindelig vedligeholdelse	-109.861
Diverse udgifter	-88.954
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-18.000
Ydelser vedr. lån til bygningskader:	-2.673.588
Afskrivning på underskud fra tidligere år	-45.042
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-3.706.045

Indtægter større end budgetteret:

Andre ordinære indtægter:	-2.419
Korrektioner fra tidligere år	-537.417
Indtægter større end budgetteret i alt	-539.836

I alt	-909.136
--------------	-----------------

LANGTIDSBUDGET

2201-1	Sortemoesen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Ialt
115	0001 Terræn	1	165	165	165	165	165	165	165	165	165	1.486
115	0002 Bygning, klimaskærm	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	110
115	0003 Bygn, bolig- / erhvervsenhed	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
115	0004 Bygning, fælles	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
115	0005 Bygn, teknisk, installation	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
115	0006 Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
115	00	28	192	192	192	192	192	192	192	192	192	1.756
115	Almindeligt vedligehold	28	192	192	192	192	192	192	192	192	192	1.756
116	0012 Terræn, teknisk anlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	70
116	0013 Terræn, inventar	499	616	616	616	616	616	616	616	616	616	6.043
116	10 Terræn	506	623	623	623	623	623	623	623	623	623	6.113
116	0031 Byg, bol-/erhv, konstr, inven	301	251	251	251	251	301	251	251	251	251	2.610
116	0032 Byg, bol-/erhv, installation	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	650
116	30 Bygn, bolig- / erhvervsenhed	366	316	316	316	316	366	316	316	316	316	3.260
116	0041 Byg, fælles, indvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	40 Bygning, fælles indvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	0052 Byg, tekn. inst, el.belysning	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
116	0054 Byg, tekn. inst, vand	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	850
116	0055 Byg, tekn. inst, varme	140	140	140	140	140	140	90	90	90	90	1.200
116	50 Bygn, tekniske installationer	275	275	275	275	275	275	225	225	225	225	2.550
	Ialt	1.147	1.214	1.214	1.214	1.214	1.264	1.164	1.164	1.164	1.164	11.923

LANGTIDSBUDGET

Alle beløb i 1000 Kr.

2201-1	Sortemoen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Ialt
--------	-----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

LIKVIDITET

401	Årets startsaldo	9.333	9.949	10.350	10.751	11.152	11.553	11.904	12.355	12.806	13.257	
	Udgifter ialt for året	1.147	1.214	1.214	1.214	1.214	1.264	1.164	1.164	1.164	1.164	

	Saldo før henlæggelser	8.186	8.735	9.136	9.537	9.938	10.289	10.740	11.191	11.642	12.093	
--	------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--

	Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
--	--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

	Årets slutsaldo	8.186	8.735	9.136	9.537	9.938	10.289	10.740	11.191	11.642	12.093	
--	-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--

	Årets henlæggelser	1.763	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	
--	--------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--

401	Saldo at overføre	9.949	10.350	10.751	11.152	11.553	11.904	12.355	12.806	13.257	13.708	
-----	-------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--

Udgifter	kr/m2/år	122	129	129	129	129	134	124	124	124	124	
----------	----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--

Årets henlæggelser	kr/m2/år	188	172	172	172	172	172	172	172	172	172	
--------------------	----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--

Saldooverførsel til næste år	kr/m2/år	1.058	1.101	1.144	1.186	1.229	1.266	1.314	1.362	1.410	1.458	
------------------------------	----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--