

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2022  
Regnskabsperiode fra 01-01-2022  
Regnskabsperiode til 31-12-2022

## Regnskab for afdeling

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
-------------------	----------	------------------------

Boligorganisationsnr. 0694      LBF's afdelingsnr. 001      Kommunensnr. 163

Boligselskabet Sortemoen  
v/KAB  
Enghavevej 81

22001 Sortemoen  
Sortemoen 51 - 131  
Sortemoen 137 - 223  
Sortemoen 60 - 130

Herlev Kommune  
Herlev Bygade 90

Afdeling: 22-1

2450 København SV      2730 Herlev      2730 Herlev

Matrikel

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      BBR-ejendomsnr. 38773

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	9.400,00	100	1	100,00
I alt	9.400,00	100		100,00
Boliger fordelt på antal rum				
2 rum	600,00	12		
4 rum	8.800,00	88		
I alt	9.400,00	100		
Lejemål i alt	9.400,00	100		100,00

<b>Støtteart:</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Bruttoetage- areal i alt m<sup>2</sup></b>	<b>Tilsagnsdato for offentlig støtte</b>	<b>Skæringsdato, byggereg- nings/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom</b>
<b>Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven</b>	100	9.400,00		1990
<b>Byggeart:</b>				
<b>Boliger tæt/lavt byggeri</b>	100	9.400,00		

## Lejeoplysninger for boligen

	<b>Familie- boliger</b>
<b>Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet</b>	1.164,47

**Ingen lejeændring:**

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

Konto	Noter		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.674.749</b>	<b>1.675</b>	<b>1.675</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	1.108.581	1.109	1.109
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	20.087	10	10
109	2	Renovation	414.616	421	422
110		Forsikringer	310.540	109	363
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	30.213	18	22
		Målerpasning	23.731	25	25
			<u>53.943</u>	<u>43</u>	<u>47</u>
112	3	Bidrag til Boligselskabet Sortemosen: Administrationsbidrag	506.200	514	532
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>2.413.967</b>	<b>2.206</b>	<b>2.483</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	895.218	863	866
115	5	Almindelig vedligeholdelse	27.902	102	102
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.575.377	1.970	1.361
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.575.377	-1.970	-1.361
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning):			
		Afholdte udgifter	35.576	0	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-35.576	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Indvendig vedligeholdelse:			
		Afholdte udgifter	144.606	0	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-144.606	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	7	Fælles faciliteters drift	88.666	90	90
119	8	Diverse udgifter	43.306	65	76
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	83	83
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.055.092</b>	<b>1.203</b>	<b>1.217</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Henlæggelser</b>					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.795.000	1.795	1.615
122	10	Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning	188.376	188	188
123	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	10.000	10	15
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.993.376</b>	<b>1.993</b>	<b>1.818</b>
124.9		<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>7.137.184</b>	<b>7.077</b>	<b>7.193</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	1.322.179	1.715	1.738
		Renter m.v.	292.267	292	275
		Administrationsbidrag	114.902	115	113
			<u>1.729.347</u>	<u>2.122</u>	<u>2.126</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Lejers godtgjorte forbedring	35.391	26	36
127		Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag (303.2)	2.039.505	2.040	2.033
		Renter m.v.	-161.220	-161	-154
		Administrationsbidrag	142.938	143	143
		Ydelsesstøtte, byggeskadelån	178.871	0	0
			<u>2.200.093</u>	<u>2.022</u>	<u>2.022</u>
129		Tab ved lejeledighed m.v.	2.287	0	0
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-2.287	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		Tab ved fraflytninger	166.492	0	0
		Dækket af tidligere henlæggelser	-33.600	0	0
		Dækket af dispositionsfonden	-132.892	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131	12	Andre renter	505.240	12	16
134	13	Korrektioner fra tidligere år	2.215	0	0
137		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>4.472.285</b>	<b>4.182</b>	<b>4.200</b>
139		<b>Udgifter i alt</b>	<b>11.609.470</b>	<b>11.259</b>	<b>11.393</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	10.946.016	10.946	10.969
		Kældre m.v.	24.278	25	24
		Forbedringsarbejder	36.351	26	36
			<b>11.006.644</b>	<b>10.997</b>	<b>11.029</b>
202	12	Renter	290.024	2	22
203		Andre ordinære indtægter:			
		Overført fra opsamlet resultat	260.000	260	342
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>11.556.668</b>	<b>11.259</b>	<b>11.393</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	14	Korrektioner fra tidligere år	39.545	0	0
208		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>39.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>11.596.212</b>	<b>11.259</b>	<b>11.393</b>
210		Underskud	13.257	0	0
220		<b>Indtægter og underskud i alt</b>	<b>11.609.470</b>	<b>11.259</b>	<b>11.393</b>

Konto	Noter	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021	
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	67.186.515	67.187
		Kontantværdi pr. 01-10-2022	119.000.000	
		Heraf grundværdi	45.620.600	
302.9		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>67.186.515</b>	<b>67.187</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	16	Forbedringsarbejder m.v.	42.478.395	43.697
	17	Bygningsrenovering m.v.	63.185.139	65.225
	19	Igangværende arbejder	399.846	556
	18	Godtgjorte forbedringer af lejemål	389.992	298
			<u>106.453.371</u>	<u>109.775</u>
304		Andre anlægsaktiver:		
	20	Særstøttelån m.v.	1.374.000	1.374
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>175.013.886</b>	<b>178.335</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
	21	Tilgodehavende leje inkl. varme	11.293	14
		Beboerindskud	9.708	0
	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	624.270	624
	23	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	0	23
		Andre debitorer	49.998	43
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	3.515	0
		Andre debitorer	172.457	374
			<u>871.241</u>	<u>1.078</u>
307		Likvide beholdninger:		
		Diverse kassebeholdninger	2.000	2
		Tilgodehavende hos Boligselskabet Sortemosen	1.677.486	1.487
			<u>1.679.486</u>	<u>1.489</u>
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.550.727</b>	<b>2.567</b>
310		<b>Aktiver i alt</b>	<b>177.564.613</b>	<b>180.903</b>

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>Passiver</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.783.281	14.816
403	25	Fælleskonto (B-ordning)	232.406	268
404	26	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.347.629	1.304
405	27	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	22.045	46
406	28	Andre henlæggelser	1.926.800	1.917
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>18.312.161</b>	<b>18.350</b>
407	29	Opsamlet resultat	417.599	691
407.9		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>18.729.761</b>	<b>19.041</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	15	Landsbyggefonden	7.456.537	7.457
409	15	Beboerindskud	952.000	952
411	15	Afskrivningskonto for ejendommen	58.777.977	58.778
			<u>59.729.977</u>	<u>59.730</u>
412.9		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>67.186.515</b>	<b>67.187</b>
413		Andre lån:		
	16	Forbedringsarbejder m.v.	27.360.526	28.579
	17	Bygningsrenovering m.v.	46.956.794	48.996
			<u>74.317.321</u>	<u>77.575</u>
414		Andre beboerindskud: Forhøjet indskud, lejligheder	446.500	408
415		Driftsstøttelån:		
	20	Særstøttelån m.v.	1.374.000	1.374
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>143.324.335</b>	<b>146.544</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	511.270	512
421	31	Skyldige omkostninger	319.041	363
424		Byggelån, driftskredit	14.680.205	14.443
426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>15.510.517</b>	<b>15.317</b>
430		<b>Passiver i alt</b>	<b>177.564.613</b>	<b>180.903</b>

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
	105 Ydelser vedr. afviklede prioriteter: Andel til Landsbyggefonden	1.674.749	1.675	1.675
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>1.674.749</b>	<b>1.675</b>	<b>1.675</b>
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>			
	Faste renovationsudgifter	414.616	420	421
	Andet, renovation	0	1	1
	<b>Renovation i alt</b>	<b>414.616</b>	<b>421</b>	<b>422</b>
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>			
		<b>Sats pr.</b>		
		<b>lejemålsenhed</b>		
	Pakker og moduler			
	Grundbidrag	229	22.900	23
	Stor pakke	3.636	363.600	371
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	1.197	119.700	120
		<u>506.200</u>	<u>514</u>	<u>532</u>
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>506.200</b>	<b>514</b>	<b>532</b>
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>			
	Lønninger m.v.	757.847	728	746
	Rengøring	1.759	5	5
	Drift af maskiner	27.092	11	11
	Udryddelse af skadedyr	45.037	52	43
	Drift af ejendomskontor:			
	Husleje og forbrug	22.243	19	20
	Rengøring	190	3	3
	Telefon og IT	27.027	18	15
	Kontorhold m.v.	8.385	18	13
	Personaleomkostninger	4.434	3	4
	Diverse	1.204	6	6
		<u>63.483</u>	<u>67</u>	<u>61</u>
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>895.218</b>	<b>863</b>	<b>866</b>
<b>5</b>	<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>			
	Terræn	10.475	75	75
	Bygning, klimaskærm	11.725	11	11
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.101	3	3
	Bygning, fælles	0	5	5
	Bygning, tekniske installationer	2.600	3	3
	Materiel	0	5	5
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>27.902</b>	<b>102</b>	<b>102</b>



Note	Konto	Urevideret		
		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>6</b>	<b>116</b>	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Terræn	101.680	770	701
	Bygning, klimaskærm	388.060	0	0
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	375.927	840	400
	Bygning, fælles	0	0	100
	Bygning, tekniske installationer	667.527	360	160
	Materiel	42.184	0	0
		<b>1.575.377</b>	<b>1.970</b>	<b>1.361</b>
	Anvendt af henlæggelser	-1.575.377	-1.970	-1.361
	<b>Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>118</b>	<b>Fælles faciliteter</b>		
	Adm.bidrag Ejerforeningen Sortemoen	76.303	78	78
	Adm.bidrag forbrugsregnskaber Ejerforeningen Sortemoen	12.363	12	12
	<b>Fælles faciliteter i alt</b>	<b>88.666</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>8</b>	<b>119</b>	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent til BL	14.957	14	16
	Beboermøder	998	2	5
	Tilskud til fester	0	7	8
	Tilskud til beboeraktiviteter	1.986	0	0
		<b>17.941</b>	<b>23</b>	<b>29</b>
	<b>Afdelingsbestyrelsen:</b>			
	Rådighedsbeløb	3.511	10	10
	Kurser	0	2	2
	Mødeudgifter	1.549	17	17
	Kontorhold	7.228	0	0
	Diverse	0	2	2
		<b>12.287</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
	<b>Andre udgifter</b>			
	Diverse gebyrer m.v.	29	1	1
	Gaver og blomster	0	1	1
	Kontingenter	0	0	1
	Revision	7.357	8	8
	Befordring	0	1	1
	Diverse	5.693	0	4
		<b>13.078</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
	<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>43.306</b>	<b>65</b>	<b>76</b>
<b>9</b>	<b>120</b>	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Årets henlæggelser	1.795.000	1.795	1.615
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2022	190,96		
	Budget 2023	171,81		
	<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. i alt</b>	<b>1.795.000</b>	<b>1.795</b>	<b>1.615</b>

Note	Konto		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
10	122	<b>Istandsættelser ved fraflytning, B-ordning</b>			
		Henl. indvendig vedligeholdelse (B)	188.376	188	188
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2022	20,04		
		Budget 2023	20,00		
		<b>Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i alt</b>	<b>188.376</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
11	123	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>			
		Årets henlæggelser	10.000	10	15
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2022	1,06		
		Budget 2023	1,60		
		<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>10.000</b>	<b>10</b>	<b>15</b>
12	131	<b>Renteudgifter</b>			
		Kursregulering vedr. investerede midler	252.490	0	0
		Diverse renter	0	12	16
		Renteudgifter af byggelånskonti	237.680	0	0
		Renter fællesudgifter	9.995	0	0
		Renteudgifter af mellemregning	5.075	0	0
			505.240	12	16
	202	<b>Renteindtægter</b>			
		Rente af mellemregning	-23.647	-2	-5
		Kursregulering vedr. investerede midler	-252.490	0	0
		Rente af bank- og depotbeholdning	-901	0	0
		Diverse renter, frivilligt forlig.	0	0	-11
		Renter, råderetslån	-12.986	0	-5
		Andre renter	0	0	-1
			-290.024	-2	-22
		<b>Nettorenteudgifter</b>	<b>215.216</b>	<b>10</b>	<b>-6</b>
13	134	<b>Korrektioner fra tidligere år</b>			
		Lejerefusion	2.000	0	0
		Skattekonto	215	0	0
		<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>2.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14	206	<b>Korrektioner fra tidligere år</b>			
		Afskrevet fordring	2.211	0	0
		Regulering løn 2021	14.414	0	0
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	265	0	0
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	125	0	0
		Lejetab ved tomgang	21.699	0	0
		Godtgørelse til fraflytter ved råderetsag	831	0	0
		<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>39.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>15</b>	<b>301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering</b>		
	<b>408-411</b>		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	67.186.515	67.187
	408 Finansiering af anskaffelsessum Landsbyggefonden	-7.456.537	-7.457
	409 Beboerindskud	-952.000	-952
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-58.777.977	-58.778
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>16</b>	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Gaskonvertering</b>		
	Anskaffelsessum	8.336.684	8.337
	Akkumuleret indeks	1.841.331	1.738
	Akkumuleret afdrag primo	-6.785.336	-6.348
	Årets afdrag	-447.198	-437
	Finansiering realkreditforeningslån	-2.945.481	-3.289
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Genopretning og tagrenovering Ustøttede</b>		
	Anskaffelsessum	46.051.060	46.071
	Afgang	0	-20
	Akkumuleret tilskud	-2.000.000	-2.000
	Akkumuleret afdrag primo	-3.643.165	-2.775
	Årets afdrag	-874.981	-868
	Finansiering realkreditforeningslån	-24.415.045	-25.290
	Underfinansiering	15.117.868	15.118
	<b>Bemærkning:</b> Sagen er afsluttet men ikke endeligt finansieret.		
	<b>303.1 Forbedringer i alt</b>	<b>42.478.395</b>	<b>43.697</b>
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-27.360.526	-28.579
	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>15.117.868</b>	<b>15.118</b>
<b>17</b>	<b>303.2 Bygningsrenovering m.v.</b>		
	<b>Sortemosen - Genopretning og tagrenovering - støttet</b>		
	Anskaffelsessum	77.223.151	77.164
	Tilgang	0	97
	Afgang	0	-37
	Akkumuleret tilskud	-3.748.000	-3.748
	Akkumuleret afdrag primo	-8.250.508	-6.204
	Årets afdrag	-2.039.505	-2.046
	Finansiering realkreditforeningslån	-46.956.794	-48.996
	Finansiering byggelån	-14.680.205	-14.443
	Underfinansiering	1.548.139	1.786
	<b>Bemærkning:</b> Sagen er afsluttet men ikke endeligt finansieret.		
	<b>303.2 Bygningsrenovering m.v. i alt</b>	<b>63.185.139</b>	<b>65.225</b>
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-46.956.794	-48.996
	424 Finansiering - byggelån	-14.680.205	-14.443
	<b>Bygningsrenovering m.v. i alt</b>	<b>1.548.139</b>	<b>1.786</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
18	<b>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Saldo primo	297.877	174
	Til-/afgang	92.115	124
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>389.992</b>	<b>298</b>
19	<b>303.1/2 Igangværende arbejder</b>		
	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Reklamationer i byggesagen</b>		
	Anskaffelsessum	555.519	306
	Tilgang	-155.673	250
	Underfinansiering	399.846	556
	<b>303.1/2 Igangværende arbejder i alt</b>	<b>399.846</b>	<b>556</b>
	<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>399.846</b>	<b>556</b>
20	<b>304/415 Andre anlægsaktiver</b>		
	<b>304.4 Særstøttelån</b>		
	5-delsløsning LBF, lån	687.000	687
	5-delsløsning Kommunen, lån	687.000	687
		1.374.000	1.374
	<b>415.4 Særstøttelån</b>	<b>-1.374.000</b>	<b>-1.374</b>
	<b>Andre anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21	<b>305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	11.293	14
	<b>Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt</b>	<b>11.293</b>	<b>14</b>
22	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Vandregnskab	624.270	624
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>624.270</b>	<b>624</b>
23	<b>305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso</b>		
	Mellemværende fraflyttede lejere	0	23
	Antal fraflyttere i 2022	12	
	Antal fraflyttere i 2021	12	
	<b>Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
24	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	14.816.147	14.163
	Årets henlæggelse	1.795.000	1.945
	Forbrug af henlagte midler	-1.575.377	-1.292
	Kursregulering investerede midler	-252.490	0
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	2022 1.572,69		
	2021 1.576,19		
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>14.783.281</b>	<b>14.816</b>
25	<b>403 Fælleskonto (B-ordning)</b>		
	Saldo primo	267.982	279
	Istandsættelse B-ordning	-35.576	-11
	<b>Fælleskonto (B-ordning) i alt</b>	<b>232.406</b>	<b>268</b>
26	<b>404 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)</b>		
	Saldo primo	1.303.859	1.300
	Årets henlæggelse	188.376	188
	Udbetalt i årets løb	-144.606	-185
	<b>Indvendig vedligeholdelse (B-ordning) i alt</b>	<b>1.347.629</b>	<b>1.304</b>
27	<b>405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>		
	Saldo primo	45.645	69
	Årets henlæggelse	10.000	10
	Forbrug tab ved fraflytning	-33.600	-33
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>22.045</b>	<b>46</b>
28	<b>406 Andre henlæggelser</b>		
	<b>Reguleringskonto, disposition</b>		
	Saldo primo	1.115.660	1.116
	<b>Reguleringskonto</b>		
	Saldo primo	748.892	740
	Rentetilskrivning	9.995	9
		<b>758.888</b>	<b>749</b>
	<b>5 års eftersyn</b>		
	Sortemoen - Genopretning og tagrenovering - støttet	37.963	38
	Genopretning og tagrenovering - ustøttede	14.290	14
		<b>52.253</b>	<b>52</b>
	<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>1.926.800</b>	<b>1.917</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>29</b>	<b>407 Resultatkonto</b>		
	Saldo primo	690.856	841
	Årets overskud	0	252
	Årets underskud	-13.257	0
	Afvikling af overskud	-260.000	-402
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>417.599</b>	<b>691</b>
<b>30</b>	<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Vandregnskab	511.270	512
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>511.270</b>	<b>512</b>
<b>31</b>	<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	62.000	71
	Afsatte beløb byggeregnskab	253.795	280
	Diverse reservationer.	0	4
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	3.246	8
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>319.041</b>	<b>363</b>

## Regnskabspåtegninger

### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 13.257, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 417.599 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er større udgifter til bygningsforsikring, større udgifter til driften af ejendomskontoret, højere ydelse på byggeskadelån samt ingen uforudsete udgiftsstigninger. Det modsvares dog delvis af besparelse på udgifter til almindelig vedligeholdelse samt lavere ydelse på forbedringslån.

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. 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.

København, den 16. maj 2023

KAB s.m.b.a



**Morten Rellsten**  
Kundechef



**Henning Jacobsen**  
Kundeøkonom

### Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen.

Hørlev, den 16. maj 2023



**Den uafhængige revisors påtegning****Til afdelingen 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 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 revisorers 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 16. maj 2023

**Deloitte**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



René Hattens  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 21390

# Afd. 22001 Sortemoen

# VEDLIGEHOELDELSESPPLAN 2023 - 2047

LANGTIDSUDGET	Afsluttesbældend regnskab	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030	Budget 2031	Budget 2032-2047	Budget i alt
116.1 Terræn	156	701										701
116.2 Bygning, Klimaskærm	25											
116.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	449	400	400	400	400	400	400	400	400	400	6.400	10.000
116.4 Bygning, fælles indvendig		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.000
116.5 Bygning, tekniske installationer	624	160	400	160	400	160	400	160	3.400	160	6.880	12.280
116.6 Materiel	38											
116. Planlagt vedligeholdelse i alt	1.292	1.361	900	660	900	660	900	660	3.900	660	13.380	23.981
Dækket af henlæggelser	-1.292	-1.361	-900	-660	-900	-660	-900	-660	-3.900	-660	-13.380	-23.981
Anden finansiering (-)												
Som driftsudgift												
120. Budgetteret henlæggelse	1.945	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	19.930	34.465

## LIKVIDITETSUDGET

401. Henlagt primo	14.163	14.816	14.895	15.610	16.565	17.280	18.235	18.950	19.905	17.620	18.575
Dækket planlagt vedligeholdelse	-1.292	-1.970	-900	-660	-900	-660	-900	-660	-3.900	-660	-13.380
Budgetterede henlæggelser	1.945	1.795	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	1.615	19.930
I alt afgang/tilgang	653	-175	715	955	715	955	715	955	-2.285	955	6.550
Korrektion vedrørende tidligere år											
Fræskudt (-)											
Udskudt (+)											
401. Henlagt Ultimo	14.816	14.641	14.895	15.610	17.280	18.235	18.950	19.905	17.620	18.575	25.125

Difference henlagt og næste års budget	13.280	13.995	14.950	15.665	16.620	17.335	18.290	16.005	16.960	17.647	
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--

Bemærkninger: