

Dato: Tirsdag den 5. oktober 2021

**Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde for  
afd. 409 & afd. 431**

**Tirsdag den 12. oktober 2021, kl. 18.00**

**i fælleshuset "Kulturhuset", Baunebjergvej 420 A, 3050 Humlebak**

**Mødet afholdes med følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere.
3. Forslag omhandlende sammenlægning af afd. 409/Stejlepladsen2 og afd. 431/Stejlepladsen3.  
Såfremt forslaget bliver vedtaget fortsætter mødet med begge afdelinger som deltagere.  
Såfremt forslaget ikke bliver vedtaget, fortsætter kun Stejlepladsen2 mødet, og Stejlepladsen3 har sit eget afdelingsmøde torsdag den 14. oktober 2021.
4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for til orientering.
5. Forelæggelse af afdelingens budget for 2022 til godkendelse.
6. Indkomne forslag – Der er 3 forslag fra Bygherre og afdelingsbestyrelsen i afd. 431 og 1 forslag fra beboer.
7. Valg af formand for 2 år:
8. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år:
9. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 1 år:
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år.
11. Valg af repræsentanter til Humlebak Boligselskabs repræsentantskab
12. Eventuelt.

*"Særligt om persondata: Vær opmærksom på, at fx dit navn og din adresse vil kunne fremgå af materialet til eller fra afdelingsmødet. Det kan ske, hvis du fx stiller op til bestyrelsen eller stiller forslag. Disse oplysninger vil ikke kunne slettes eller anonymiseres".*

**Med venlig hilsen  
På afdelingsbestyrelsernes vegne**

**Thomas Fredskov  
Kundechef**

Servicecenter  
Humlebak Boligselskab  
Baunebjergvej 283  
3050 Humlebak  
Tlf 4919 2324  
sc.humlebaek@domea.dk

## 409 - Stejlepladsen II og 431 - Stejlepladsen III

### Budget for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022



**Adresse:** Baunebjergvej 202-226, , 302-382, 402-466 og 502-548  
3050 Humlebæk












**Tilsynsførende kommune:** Fredensborg Kommune  
Egevangen 3B  
2980 Kokkedal

**Administrator:** Domea.dk  
Oldenburg Allé 3  
Postboks 251  
2630 Taastrup

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetage-areal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	å lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	11.154	123	1	123
<b>Boligoplysninger i alt</b>	<b>11.154</b>	<b>123</b>	-	<b>123</b>
Boliger fordelt på antal rum:				
Antal rum				
2	1.344	24	-	-
3	5.064	57	-	-
4	4.746	42	-	-
Garager/carporte	-	44	1/5	8,8
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>11.154</b>	<b>167</b>	-	<b>131,8</b>

Planlagt dato for beboermøde











Huslejeændring pr. 1. januar 2022	Ændring pr. m <sup>2</sup> (DDR) pr. år	Samlet årlig ændring i kr.
Familieboliger	-0,15%	-16.000










		 Indflydelse	 Mindre indflydelse	 Ingen indflydelse			
Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab	Budget	Budget		
			2020	2021	2022		
<b>UDGIFTER</b>			(I 1.000 kr.)	(I 1.000 kr.)	(I 1.000 kr.)		
<b>Ordinære udgifter</b>							
	105.9	Nettokapitaludgifter	1.986	1.993	2.687		
<b>Nettokapitaludgifter</b>			<b>1.986</b>	<b>1.993</b>	<b>2.687</b>		
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>							
	106	Ejendomsskatter	1.416	1.409	1.531		
	107	Vandafgift	0	30	25		
	109	Renovation	344	364	409		
	110	Forsikringer	220	359	378		
	111	1. El til fællesarealer	40	40	73		
		Varme til fællesarealer	28	0	0		
	111	3. Målerpasning	0	18	22		
	112	<b>Administrationsbidrag, forretningsfører</b>					
		Grundbidrag	397	403	442		
		Andel løn til administrativt arbejde	120	101	109		
		Tillægsydelse	2	12	0		
		<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>519</b>	<b>516</b>	<b>551</b>		
	112	Administration boligorganisationen	35	55	37		
	112	Revision	25	12	13		
	112	2. Dispositionsfondsbidrag	0	77	84		
	112	3. Bidrag til arbejdskapitalen	21	22	24		
	112	4. Investeringsfond	12	0	13		
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>2.661</b>	<b>2.902</b>	<b>3.160</b>		

 Indflydelse









 Mindre Indflydelse

 Ingen Indflydelse

Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022
		<b>Variable udgifter</b>			
	114	<b>Renholdelse</b>			
		Lønninger m.m. fra servicecenterbudget	274	0	676
		Lønninger, egne funktionærer	324	253	3
		Timer grønne områder	84	267	0
		Timer grønne projekter	32	0	0
		Timer blå service	79	120	0
		Timer blå projekter	26	0	0
		Timer vinterbekæmpelse	1	20	0
		Udgifter vedr. kontor	50	60	62
		<b>Renholdelse i alt</b>	<b>869</b>	<b>720</b>	<b>741</b>
	115	Almindelig vedligeholdelse	29	100	105
	116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		1. Afholdte udgifter	1.080	2.237	618
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.080	-2.237	-618
			0	0	0
	117	<b>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)</b>			
		1. Afholdte udgifter	133	125	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-133	-125	0
			0	0	0
	118	<b>Særlige aktiviteter</b>			
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	46	103	109
		<b>Særlige aktiviteter i alt</b>	<b>46</b>	<b>103</b>	<b>109</b>
	119	<b>Diverse udgifter</b>			
		Kontingent BL	17	17	18
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	14	162	77
		Advokatombkostninger	60	0	0
		Diverse	1	0	1
		Uforudsete udgiftsstigninger	0	69	89
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>92</b>	<b>268</b>	<b>185</b>
		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.036</b>	<b>1.191</b>	<b>1.140</b>
		<b>Henlæggelser</b>			
	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	900	926	1.690
	121	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	100	0	100
	123	Tab ved fraflytninger (konto 405)	0	43	41
	124	Andre henlæggelser	4.400	0	0
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>5.400</b>	<b>969</b>	<b>2.031</b>
		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>11.084</b>	<b>7.055</b>	<b>9.018</b>

		 Indflydelse	 Mindre Indflydelse	 Ingen Indflydelse			
Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab			Budget	
			2020	2021	2022	2021	2022
<b>Ekstraordinære udgifter</b>							
	125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	4.269	5.071	4.601		
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 1. (konto 303.1)	15	0	0		
		2. Fråflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.4)	11	11	11		
	129	Tab ved lejeledighed Dækket af dispositionsfonden	2 -2 0	0 0 0	0 0 0		
	130	Tab ved fraflytninger Dækket af henlæggelse Dækket af dispositionsfonden	54 -44 -11 0	0 0 0 0	0 0 0 0		
	131	Andre renter 1. Renter af mellemværende med selskabet	16	0	0		
		3. Diverse renter	70	0	0		
	137	Skimmelsvamp	1	0	0		
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>4.382</b>	<b>5.082</b>	<b>4.612</b>		
<b>Udgifter i alt</b>			<b>15.466</b>	<b>12.137</b>	<b>13.630</b>		
<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>			<b>15.466</b>	<b>12.137</b>	<b>13.630</b>		



		 Indflydelse	 Mindre indflydelse	 Ingen indflydelse			
Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab	Budget	Budget		
			2020	2021	2022		
INDTÆGTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)		
<b>Ordinære indtægter</b>							
	201	<b>Boligafgifter og leje</b>					
		1. Lejligheder	9.538	10.273	11.911		
		6. Garager/carporte	63	63	63		
		7. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Kollektiv	157	113	116		
		7.1 Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Individuel	11	11	11		
		<b>Boligafgifter og leje i alt</b>	<b>9.769</b>	<b>10.460</b>	<b>12.101</b>		
	203	<b>Særlige aktiviteter</b>					
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	21	25	21		
		4. Tilskud fra boligorganisationen	56	56	0		
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	144	170	98		
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>9.989</b>	<b>10.711</b>	<b>12.220</b>		
<b>Ekstraordinære indtægter</b>							
	204	Driftsikring og anden særlig driftstøtte	4.925	1.426	1.426		
	206	Korrektion vedr. tidligere år	325	0	0		
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>			<b>5.250</b>	<b>1.426</b>	<b>1.426</b>		
<b>Indtægter i alt</b>			<b>15.240</b>	<b>12.137</b>	<b>13.646</b>		
	210	Underskud/nødvendig huslejenedsættelse	226	0	-16		
<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>			<b>15.466</b>	<b>12.137</b>	<b>13.630</b>		

Budgettet for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 har været forelagt til godkendelse med en huslejenedsættelse på -0,15%, samt evt. ændring af antennebidrag pr. 1. januar 2022.

**Afdelingsbestyrelsens påtegning**

---

Forstående budget for 2022 for Støttelepladsen II, har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

, den

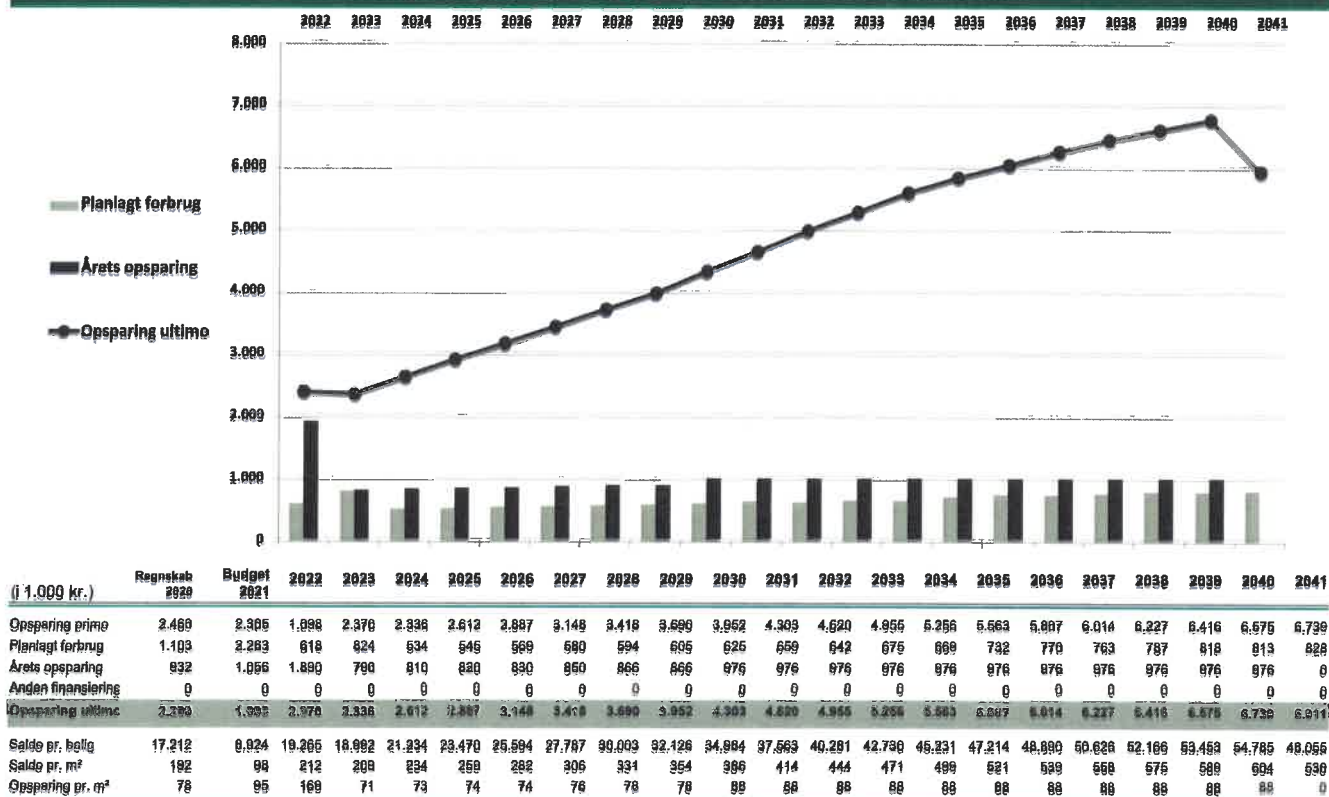
409BB2022.xls\jar\

04-10-2021

Planlagt dato for beboermøde



## 20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2020	Budget 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Opsparing primo	2.460	2.305	1.898	2.376	2.336	2.612	2.887	3.148	3.418	3.690	3.952	4.303	4.620	4.955	5.266	5.563	5.897	6.014	6.227	6.416	6.575	6.739
Planlagt forbrug	1.103	2.283	610	824	534	545	569	580	594	605	625	659	642	675	699	732	770	763	787	818	813	828
Årets opsparing	932	1.055	1.890	790	810	820	830	850	866	866	876	876	876	876	876	876	876	876	876	876	876	876
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	2.290	1.997	2.976	2.336	2.612	2.887	3.148	3.408	3.690	3.952	4.303	4.620	4.955	5.266	5.563	5.897	6.014	6.227	6.416	6.575	6.739	6.911
Saldo pr. bolig	17.212	0,024	19.265	19.982	21.234	23.470	25.594	27.767	30.003	32.126	34.984	37.563	40.291	42.790	45.231	47.314	49.090	50.626	52.169	53.459	54.785	56.055
Saldo pr. m²	192	98	212	209	234	259	282	306	331	354	386	414	444	471	499	521	539	559	575	589	604	619
Opsparing pr. m²	78	95	169	71	73	74	74	76	78	78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80

Kommentarer til drifts- og vedligeholdelsesplan

# **Humlebæk Boligselskab**

## **Afdeling 409 - Stejlepladsen II**

---

### **Regnskabsperiode**

#### **1. januar 2020 - 31. december 2020**

**Afdeling:**

Baunebjergvej 202-226,  
302-382, 402-466 og 502-548  
3050 Humlebæk

Landsbyggerfonden Boligselskabsnr.: 288  
Landsbyggerfonden Afdelingsnr.: 800

Skæringsdato 1. januar 1974

**Administrator:**

Domea.dk  
Oldenburg Allé 3  
Postboks 251  
2630 Taastrup  
Tlf: 76 64 64 64  
domea@domea.dk

**Tilsynsførende kommune:**

Fredensborg Kommune  
Egevangen 3B  
2980 Kokkedal  
Tlf: 72 56 50 00  
Kommunenr.: 210

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetage-areal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	å lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	<u>11.154</u>	<u>123</u>	1	<u>123</u>
Boligoplysninger i alt	11.154	123		123
- Boliger fordelt på antal rum				
Antal rum				
2	1.344	24		
3	5.064	57		
4	4.746	42		
Garager/carporte	-	44	1/5	8,8
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>11.154</b>	<b>167</b>		<b>131,8</b>

Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 855,08.  
 Forhøjelse pr. 1. januar 2020 kr. 44,48 pr. m<sup>2</sup> svarende til 5,39%, hvilket på årsbasis er kr. 496.113.

#### Tekniske installationer m.v.:

**Køleskab:** Nej

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

**Bad:** Ja

**Fællesantenneanlæg:** Ja

#### Vaskeri:

Vaskeinstallation, fælles Nej

Vaskemaskine i boliger Nej

#### Vandinstallation:

Tostrengt vandsys. Nej

Regnvand, nedslivningsanlæg Nej

Regnvand, genanvendelse Nej

Spildevand, rødzoneanlæg Nej

Spildevand, bioværk Nej

#### Affald:

Sortering i boligen Nej

Sortering uden for boligen Nej

#### Beboerfaciliteter:

Beboerhus Ja - Kulturhuset

Selskabs- og mødelokaler Ja

#### Forbrugsmåling:

Vandmåling, individuel Nej

Vandmåling, kollektiv Ja

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 notesammenlæsninger.

123 Almene familieboliger

### Økonomi

Afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

### Årets resultat

Årets resultat udviser et underskud på kr. 225.985. Underskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 294.654, der budgetteres afviklet over 3 år.

Underskuddet skyldes primært, at udgifterne til renovation og renholdelse har været højere end budgetteret. Herudover har der været ydelser vedrørende merudgifter vedrørende renovering som delvist modsvares af mindre henlæggelse end budgetteret. Dette modsvares delvist af, at der er givet mere støtte via mankolån end forventet, samt at der har været færre udgifter til almindelig vedligeholdelse og det i budgettet afsatte beløb til diverse udgifter, ikke er anvendt fuldt ud.

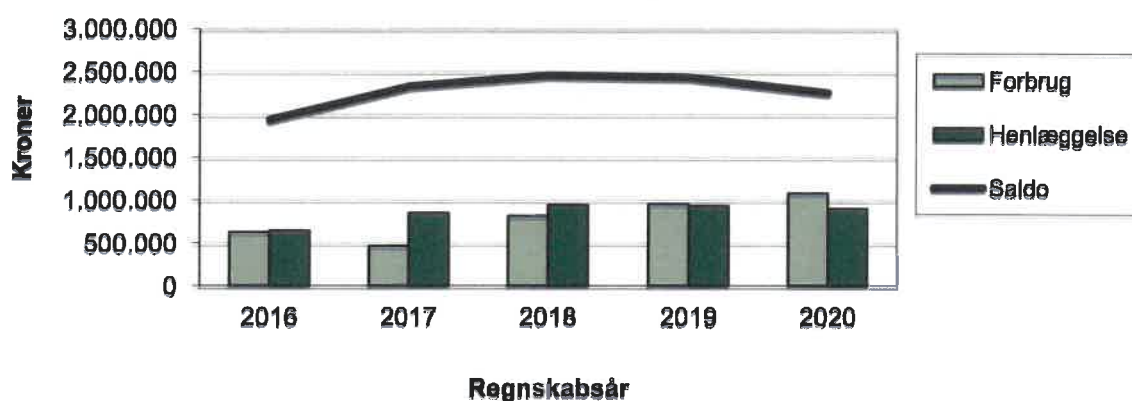
## Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 1.079.944. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 2.649.936.

Mindre forbruget skyldes primært, at der har været færre udgifter til konstruktion og tekniske anlæg. Dette modsvares delvist af flere udgifter til beplantning og istandsættelse ved fraflytning.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2020 kr. 2.257.150 svarende til kr. 18.351 pr. lejemål.

Seneste 5 års udvikling (Konto 401)



Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det skal bemærkes, at der primo 2021 er anvendt væsentlige midler, som betyder der skal være stram styring med de planlagte aktiviteter i regnskabsåret.

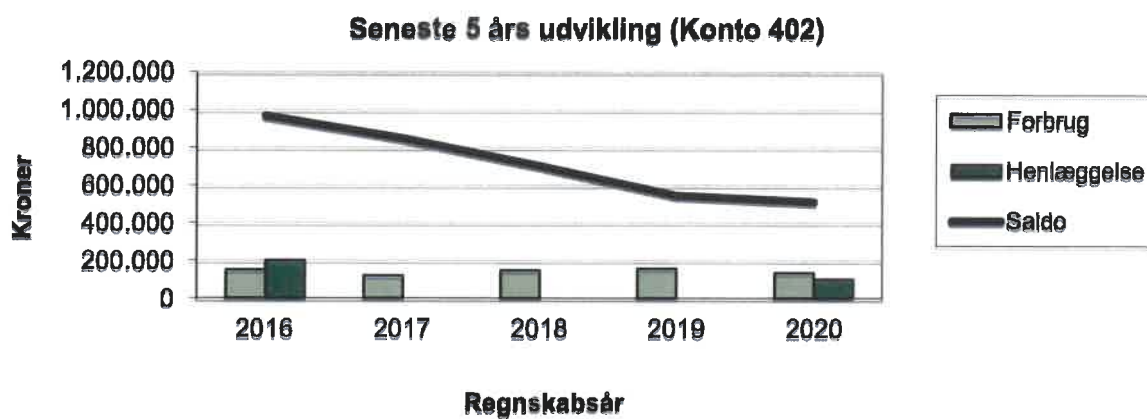
Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål.

## Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402)

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 133.472, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2020 kr. 511.883 svarende til kr. 4.162 pr. lejemål.

Der er ikke budgetteret med henlæggelse hertil i 2021.



Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug at være tilstrækkelig.



## Tab ved lejeledighed og fraflytning

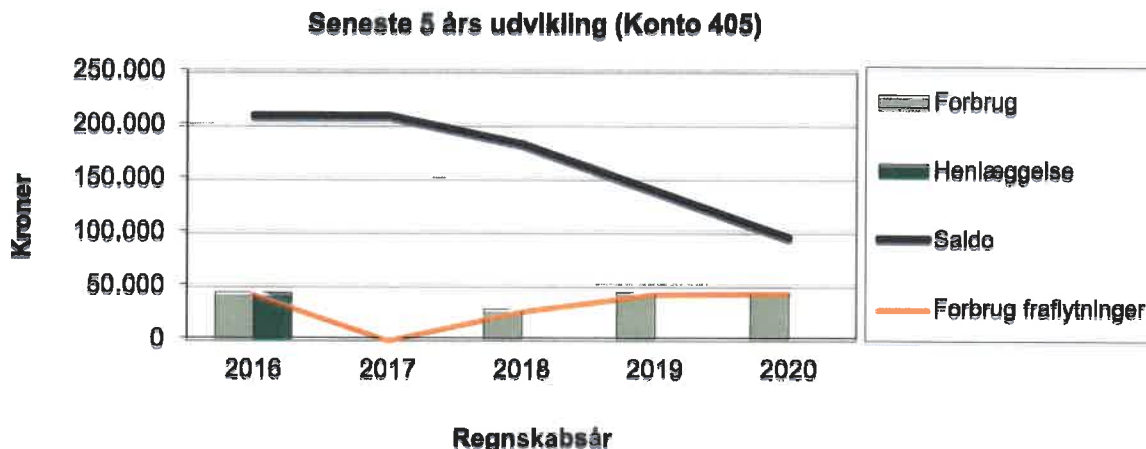
Årets lejetab udgør kr. 1.585, som er dækket af dispositionsfond.

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

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 54.414, hvoraf kr. 10.657 er dækket af dispositionsfond, og kr. 43.758 er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2020 kr. 205.359. Af disse er kr. 162.683 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2020 kr. 93.791. Der er i 2021 budgetteret med kr. 43.000 i henlæggelser.



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års tab ved fraflytninger, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige. Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning er også taget i betragtning, hvor afdelingens andel udgør kr. 43.889. Dispositionsfonden dækker den resterende del, hvis der indestår tilstrækkelige midler.



**Andre henlæggelser (konto 406)**

Henlæggelsen er fritagelse af egen andel af udmortiserede lån, de andele af forbedringslån der er omfattet, samt tilskud til Helhedsplanen, som opgøres i reguleringskontoen.

**Forventninger til budgettet for 2021**

Set ud fra udgiftsniveauet i dette regnskab og ud fra en vurdering af henlæggelserne med tidligere beskrevet forbrug 2021, på statustidspunktet og med tilskud fra organisationen, må det forventes, at der vil være balance imellem indtægter og udgifter i indeværende regnskabsår.

**Likviditet**

De likvide midler pr. 31. december 2020 svarer ikke til summen af saldi for henlæggelser. Dette skal ses i sammenhæng med den midlertidige underfinansiering af helhedsplanen samt den opsamlede underskudssaldo.

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.985.894</b>	<b>1.973</b>	<b>1.993</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	1.415.855	1.478	1.495
107		Vandafgift	0	27	30
109	2	Renovation	344.151	250	372
110		Forsikringer	220.433	224	359
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El til fællesarealer	40.430	52	40
		1. Varme fællesarealer	27.609	0	0
		3. Målerpasning m.v.	0	18	18
			<u>68.039</u>	<u>70</u>	<u>58</u>
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	591.441	538	583
		2. Dispositionsfondsbidrag	0	0	77
		3. Arbejdskapitalsbidrag	21.483	22	22
			<u>612.924</u>	<u>560</u>	<u>682</u>
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>2.661.402</b>	<b>2.609</b>	<b>2.996</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	868.599	564	720
115	5	Almindelig vedligeholdelse	28.592	100	200
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.079.944	2.650	865
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.079.944	-2.650	-865
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	133.472	100	125
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 402)	-133.472	-100	-125
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter:			
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	46.304	226	103
			<u>46.304</u>	<u>226</u>	<u>103</u>
119	8	Diverse udgifter	92.417	171	268
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.035.911</b>	<b>1.061</b>	<b>1.291</b>

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Henlæggelser</b>					
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	900.000	1.849	900
121		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	100.000	100	0
123		Tab ved fraflytninger (konto 405)	0	0	43
124		Andre henlæggelser	4.400.386	969	0
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>5.400.386</b>	<b>2.918</b>	<b>943</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>11.083.594</b>	<b>8.561</b>	<b>7.223</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125	9	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	4.268.863	1.263	4.411
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. (konto 303.1 bad etp 2 )	15.000	0	0
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	11.230	13	11
			<u>26.230</u>	<u>13</u>	<u>11</u>
129		Tab ved lejeledighed	1.585	0	0
		Dækket af dispositionsfond	-1.585	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		Tab ved fraflytninger	54.414	0	0
		Dækket af henlæggelse	-43.758	0	0
		Dækket af dispositionsfond	-10.657	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter:			
		1. Renter af indestående i boligorganisationen	16.333	0	0
		3. Diverse renter	69.557	0	0
137	10	Øvrige ekstraordinære udgifter	938	40	0
<b>137.9</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>4.381.920</b>	<b>1.316</b>	<b>4.422</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>15.465.514</b>	<b>9.877</b>	<b>11.645</b>

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2021 (1.000 kr.) (Ej revideret)
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	9.537.657	9.541	9.723
		6. Garager/carporte	63.360	63	63
		7. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Kollektiv råderet	156.623	114	113
		8. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Individuel råderet	11.227	0	11
		Lejeindtægter i alt	9.768.866	9.718	9.910
203		<b>Andre ordinære indtægter</b>			
	7	3. Drift af møde- og selskabslokaler	20.526	15	25
		4. Tilskud fra boligorganisation	55.673	0	111
		6. Overført fra opsamlet resultat	144.000	144	399
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>9.989.065</b>	<b>9.877</b>	<b>10.445</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
204		Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	4.925.000	0	1.200
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	325.464	0	0
208.9		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>5.250.464</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>15.239.529</b>	<b>9.877</b>	<b>11.645</b>
210		Årets underskud overført (konto 407)	225.985	0	0
220		<b>Indtægter og underskud i alt</b>	<b>15.465.514</b>	<b>9.877</b>	<b>11.645</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1. oktober 2020 kr. 161.000.000 heraf grundværdi kr. 57.157.500	46.177.324	46.177
302.9		Anskaffelsessum	46.177.324	46.177
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder m.v.	114.337.591	117.713
	14	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	39.167	50
			114.376.758	117.763
304		Andre anlægsaktiver		
		4. Særstøttelån	600.000	200
		5. Andre driftsstøttelån	4.925.000	0
			5.525.000	200
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>166.079.082</b>	<b>164.140</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag	1.296	8
		2. Beboerindskud	0	10
		3. Uafsluttede vandregnskab (udgift)	553.706	0
	26	3. Antenneregnskab (underskud)	28.002	41
		4. Fraflytninger heraf risikobehæftet kr. 162.683	205.359	197
	16	6. Andre debitorer	3.254.856	633
	17	7. Forudbetalte udgifter	61.545	224
			4.104.764	1.112
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	69.979	0
			69.979	0
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.174.743</b>	<b>1.112</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>170.253.825</b>	<b>165.252</b>



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.257.150	2.437
402	19	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	511.883	545
405	20	Tab ved fraflytninger (se konto 305.4)	93.791	138
406	21	Andre henlæggelser	7.482.280	3.180
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>10.345.104</b>	<b>6.300</b>
407	22	Opsamlet resultat (+/-)	294.654	665
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-)</b>	<b>10.639.758</b>	<b>6.964</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		Landsbyggefonden	0	23
409		Beboerindskud	685.020	685
411		Afskrivningskonto for ejendommen	45.492.304	45.469
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	46.177.324	46.177
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	95.918.275	98.849
			95.918.275	98.849
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.031.655	966
			1.031.655	966
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	400.000	0
		4. Særstøttelån	200.000	200
		5. Andre driftsstøttelån	4.925.000	0
			5.525.000	200
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>148.652.254</b>	<b>146.192</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
<b>Kortfristet gæld</b>				
418		Gæld til boligorganisationen	2.431.090	4.652
419		0. Depositum vedr. forbrugsregnskaber	5.000	0
419		2. Uafsluttede vandregnskab (indtægter)	612.956	0
421	23	Skyldige omkostninger	1.089.600	658
422		Mellemregning med fraflyttere	100	0
423	24	Deposita og forudbetalt leje mv.	20.415	18
425	25	Anden kortfristet gæld	6.802.650	6.768
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>10.961.812</b>	<b>12.096</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>170.253.825</b>	<b>165.252</b>



Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)
101/105	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>		
		<b>Prioritering ved nominallån:</b>		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	23.495	
101.2		Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter)	881	
101.3		Administrationsbidrag	492	
105.9		<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>24.868</b>	
105.1-3		<b>Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	2.783	
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.958.244	
		<b>Afviklede prioriteter mv. i alt</b>	<b>1.961.027</b>	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>1.985.894</b>	<b>1.973</b>
109	2	<b>Renovation</b>		
		Fast renovation	344.151	
		<b>Renovation i alt</b>	<b>344.151</b>	<b>250</b>
112.1	3	<b>Bidrag til boligorganisationen</b>		
		Specifikation	Enheder	Gennemsnitlig sats
		Administrationsbidrag		
		Grundbidrag	131,8	3.013
		Andel løn til administrativt arbejde		
		Tillægsydelser:		
		Bidrag til investeringsfond		
		Specielle ad hoc-opgaver herunder edb-support		
		I alt	531.036	491
		Administrationsbidrag boligorganisation	131,8	266
		Revisionsudgifter		
		Administrationsbidrag i alt	591.441	538
112.3		Arbejdskapitalsbidrag	21.483	22
		<b>Bidrag til boligorganisationen i alt</b>	<b>612.924</b>	<b>560</b>
Se i øvrigt konto 203,4 tilskud fra boligorganisationen. I regnskabsåret udgjorde tilskuddet kr. 422 pr. enhed.				

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)
114	4	<b>Renholdelse</b>		
		Ejendomsfunktionærer:		
		Løn/ejendomsfunktionærer	807.899	496
		Ferlepengeregulering	7.916	0
		Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m.	2.773	0
		Udgifter vedr. ejendoms kontor	50.011	68
		Ejendomsfunktionærer i alt	<u>868.599</u>	<u>564</u>
		<b>Renholdelse i alt</b>	<b><u>868.599</u></b>	<b><u>564</u></b>
115	5	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1		TERRÆN		
		Tekniske anlæg	<u>18.697</u>	
		I alt	<u>18.697</u>	
115.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Tekniske anlæg, varme	<u>9.622</u>	
		I alt	<u>9.622</u>	
115.6		MATERIEL		
		Fællesudgifter materiel	<u>273</u>	
		I alt	<u>273</u>	
		<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b><u>28.592</u></b>	<b><u>100</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)
116	6	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
116.1		TERRÆN		
		Konstruktion	38.220	962
		Tekniske anlæg	20.143	702
		Serviceaftaler kloak, brønd, faskine m.m	6.861	0
		Inventar	0	65
		Serviceaftaler terræn, inventar	0	20
		Beplantning	514.937	468
		I alt	<u>580.160</u>	<u>2.218</u>
116.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	16.250	0
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	8.755	0
		I alt	<u>25.005</u>	<u>0</u>
116.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Konstruktion og inventar	35.341	14
		Istandsættelse fraflytning	173.763	112
		Hårde hvidevarer	15.063	38
		I alt	<u>224.167</u>	<u>164</u>
116.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	9.003	36
		I alt	<u>9.003</u>	<u>36</u>
116.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	15.661	35
		El og belysning	11.749	26
		Tekniske anlæg, vand	39.127	10
		Tekniske anlæg, varme	41.643	16
		Øvrige	4.926	0
		I alt	<u>113.106</u>	<u>87</u>
116.6		MATERIEL		
		Fællesudgifter materiel	128.502	145
		I alt	<u>128.502</u>	<u>145</u>
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	1.079.944	2.650
		- dækket af tidligere henlæggelser	<u>-1.079.944</u>	<u>-2.650</u>
		<b>Kontogruppe 116 i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)
118/203	7	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.3		<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
		Ejendomsskat kulturhuset	23.588	
		Reparation og vedligeholdelse	7.758	
		Telefon	4.464	
		El, vand og varme	10.027	
		Diverse	467	
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	<u>46.304</u>	<u>226</u>
203.3		Indtægter drift af møde- og selskabslokaler	<u>20.526</u>	<u>15</u>
		<b>I alt netto (udgift/-indtægt)</b>	<b><u>25.778</u></b>	<b><u>211</u></b>
119	8	<b>Diverse udgifter</b>		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	16.884	16
		Afdellingsbestyrelsesudgifter	9.903	155
		Advokatomkostninger m.v.	60.456	0
		Diverse	840	0
		EDB-udgifter	4.333	0
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b><u>92.417</u></b>	<b><u>171</u></b>
125	9	<b>Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1)</b>		
		1. Afdrag	3.508.025	
		2. Renter	613.317	
		3. Administrationsbidrag	279.637	
		4. Offentlige tilskud	-231.681	
		5. Negativ ydelsesstøtte renovationslån	99.565	
		<b>Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt</b>	<b><u>4.268.863</u></b>	<b><u>1.263</u></b>
137	10	<b>Øvrige ekstraordinære udgifter</b>		
		Skimmelsvamp	<u>938</u>	
		<b>Øvrige ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b><u>938</u></b>	<b><u>40</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2020	Budget 2020 (1.000 kr.) (Ej revideret)
204	11	<b>Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte 2017-2020</b>	<u>4.925.000</u>	
		<b>Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte i alt</b>	<u><b>4.925.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
206	12	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
		Forbrugsopgørelse for 2019	206.217	
		Ustøttet lån 2019 overført reguleringskontoen	<u>119.247</u>	
		<b>Korrektion vedr. tidligere år i alt</b>	<u><b>325.464</b></u>	<u><b>0</b></u>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
303.1	13	<b>Forbedringsarbejder</b>		
		<u>4. Døre og Vinduer (2008/09)</u>		
		Afholdte udgifter primo	7.758.218	
		Afholdte udgifter i alt	7.758.218	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-273.255	
		Afholdte udgifter ultimo	7.484.963	7.758
		<u>5. Flernvarme (2008/09)</u>		
		Afholdte udgifter primo	10.396.204	
		Afholdte udgifter i alt	10.396.204	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-347.432	
		Afholdte udgifter ultimo	10.048.773	10.396
		<u>9. Helhedsplan</u>		
		Afholdte udgifter primo	98.763.582	
		Tilgang i årets løb	717.098	
		Afholdte udgifter i alt	99.480.680	
		- Egen trækingsret	-820.000	
		Restudgift finansieret ved realkredit	98.660.680	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-2.650.855	
		Afholdte udgifter ultimo	96.009.825	98.764
		<u>Køkkenudskiftning etape 1</u>		
		Afholdte udgifter primo	59.642	
		Afholdte udgifter i alt	59.642	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-48.672	
		Afholdte udgifter ultimo	10.970	60
		<u>Køkkenudskiftning etape 2</u>		
		Afholdte udgifter primo	56.515	
		Afholdte udgifter i alt	56.515	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-5.607	
		Afholdte udgifter ultimo	50.908	57



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
		<u>Køkkenudskiftning etape 3</u>		
		Afholdte udgifter primo	3.569	
		Afholdte udgifter i alt	3.569	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-3.569	
		Afholdte udgifter ultimo	0	4
		<u>Køkkenudskiftning etape 4</u>		
		Afholdte udgifter primo	27.413	
		Afholdte udgifter i alt	27.413	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-2.104	
		Afholdte udgifter ultimo	25.309	27
		<u>Køkkenudskiftning etape 5</u>		
		Afholdte udgifter primo	92.739	
		Afholdte udgifter i alt	92.739	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-8.317	
		Afholdte udgifter ultimo	84.421	93
		<u>Køkkenudskiftning etape 6</u>		
		Afholdte udgifter primo	195.803	
		Afholdte udgifter i alt	195.803	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-20.611	
		Afholdte udgifter ultimo	175.193	196
		<u>Køkkenudskiftning etape 7</u>		
		Afholdte udgifter primo	341.756	
		Tilgang i årets løb	21.254	
		Afholdte udgifter i alt	363.010	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-14.933	
		Afholdte udgifter ultimo	348.077	342



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
		<u>Bad etape 2</u>		
		Afholdte udgifter primo	0	
		Tilgang i årets løb	118.400	
		Afholdte udgifter i alt	118.400	
		- Beboerbetaling	-15.000	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-4.248	
		Afholdte udgifter ultimo	99.152	0
		<u>Forbedring fællesantenneanlæg</u>		
		Afholdte udgifter primo	17.211	
		Afholdte udgifter i alt	17.211	
		Restudgift til finansiering over antenneregnskab	17.211	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-17.211	
		Afholdte udgifter ultimo	0	17
		<b>Forbedringsarbejder i alt</b>	<b>114.337.591</b>	<b>117.713</b>
303.3	14	<b>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål</b>		
		<u>1. Køkken 2006</u>		
		Afholdte udgifter primo	50.396	
		Afholdte udgifter i alt	50.396	
		- Egne midler	-11.230	
		Afholdte udgifter ultimo	39.167	50
		<b>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt</b>	<b>39.167</b>	<b>50</b>
304	15	<b>Andre anlægsaktiver / lån</b> Lånene er, i overensstemmelse med vejledning om drift af almene boliger m.v., optaget under posten andre anlægsaktiver. Aktivets kan ikke gøres likvidt; hvorfor aktivet er uden værdi.		
305.6	16	<b>Andre debitorer</b>		
		Regulering af administrationsbidrag	231	
		Mankolån LBF	3.183.179	
		Kollektiv råderet	71.446	
		<b>Andre debitorer i alt</b>	<b>3.254.856</b>	<b>633</b>
305.7	17	<b>Forudbetalte udgifter</b>		
		Antenne 1. kv. 2021	61.545	
		<b>Forudbetalte udgifter i alt</b>	<b>61.545</b>	<b>224</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
401.0	18	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
		Saldo primo	2.437.093	
		+ budgetteret henlæggelse	900.000	
		- årets forbrug	-1.079.944	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.257.150</b>	<b>2.437</b>
		Årets henlæggelse udgør 80,69 kr./m <sup>2</sup> for beboelse		
402.0	19	<b>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)</b>		
		Saldo primo	545.355	
		+ budgetteret henlæggelse	100.000	
		- årets forbrug	-133.472	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>511.883</b>	<b>545</b>
		Årets henlæggelse udgør 8,97 kr./m <sup>2</sup> for beboelse		
405.0	20	<b>Tab ved fraflytning</b>		
		Saldo primo	137.549	
		- andel af årets forbrug, tab ved fraflytninger	-43.758	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>93.791</b>	<b>138</b>
406.0	21	<b>Andre henlæggelser</b>		
		<u>Henlæggelse til Reguleringskonto</u>		
		Saldo primo	3.179.655	
		+ årets bevægelser	4.400.386	
		+ Rentetilskrivning	34.486	
		- Regulering 2019	-119.247	
		- Revision 2020	-13.000	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>7.482.280</b>	<b>3.180</b>
		<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>7.482.280</b>	<b>3.180</b>
407.0	22	<b>Resultatkonto</b>		
		Saldo primo	664.639	
		- årets underskud (konto 210)	-225.985	
		- budgetmæssig afvikling	-144.000	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>294.654</b>	<b>665</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (1.000 kr.)
421.0	23	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		El 01.11-31.12.2020	7.772	
		Antenne gebyr	11.656	
		Landsbyggefonden	489.561	
		Indskudslån	678	
		Skyldig revision	25.084	
		Skyldige feriepenge	100.580	
		Afsætningsbeløb byggesager	357.514	
		Kreditorer	96.756	
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>1.089.600</b>	<b>658</b>
423.0	24	<b>Deposita og forudbetalt leje mv.</b>		
		Depositum garageudlejning	14.155	
		Andre deposita	360	
		Boligafgifter mm.	5.900	
		<b>Deposita og forudbetalt leje mv. i alt</b>	<b>20.415</b>	<b>18</b>
425.0	25	<b>Anden kortfristet gæld</b>		
		Byggelån pengeinstitut	6.802.650	
		<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>6.802.650</b>	<b>6.768</b>
305.3/ 425.3	26	<b>Antenneregnskab</b>		
		<u>Udgifter:</u>		
		Andel/hybridnetsafgift, afgift/betalingskanaler	219.251	
		Afskrivning på forbedring af fællesantenneanlæg	17.797	
		Administration	11.656	
			248.704	
		Copy-Dan/KODA-afgift	73.768	
		Udgifter i alt	322.471	
		<u>Indtægter:</u>		
		Antennebidrag	262.231	
		Copy-Dan/KODA afgift	73.150	
		Indtægter i alt	335.381	
		Årets resultat ( overskud )	-12.910	
		Sidste års nettoresultat overført ( underskud )	40.911	
		Nettoresultat overføres til næste år ( underskud )	28.002	
		<b>Saldo i alt</b>	<b>28.002</b>	<b>41</b>

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

**Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab  
REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligafdeling Stejlepladsen II, afd. 409 for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

**Grundlag for konklusion**

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

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, tillige med afsnittet om "Vurdering af afdelingens økonomi" 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 ledelsen 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 9. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

---

Henrik Brünings  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 3106

## 409 - Stejlepladsen II

### Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt på organisationsbestyrelsesmøde til påtegning.

Organisationsbestyrelsens underskrift:

\_\_\_\_\_  
Jan Helmer Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Susanne Geert Jappe  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Kjeld Sørensen  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Tina Louis Kirsmeier  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Ole Sørensen  
Medlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Sloth  
Medlem

Medlem

Medlem

\_\_\_\_\_  
Anette Jensen  
Medlem



## 409 - Stejlepladsen II

### Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022



**Huslejestigning pr. 1. januar 2022**

**0,00%**





Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet, vil huslejen fortsætte uændret pr. 1. januar 2022.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig (BBR) m <sup>2</sup>	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2022 Gennemsnitlig (BBR) m <sup>2</sup>
Lejligheder	984	0	984

Ovenstående leje er en gennemsnitlig BBR m<sup>2</sup>. Ønsker du at se, hvad budgetforslaget betyder for netop din husleje, så henviser vi til det vedlagte varslingsbrev.

### De største ændringer i budgettet

0,00%

- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 964.000
- ★  Afdrag og renter på forbedringsarbejsslån falder med kr. 339.000
- ★  Opsparing til istandsættelse ved fraflytning stiger med kr. 100.000
- ★  Diverse udgifter falder med kr. 94.000
-  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 631.000

## 409 - Stejlepladsen II

### Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

➤ Beboerindflydelse    
 ➤ Mindre beboerindflydelse    
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2020	Budget 2021	Nyt budget 2022
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
<span style="color: red;">➤</span>	101-105	Nettokapitaludgifter	1.986	1.993	1.971
<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>			<b>1.986</b>	<b>1.993</b>	<b>1.971</b>
<span style="color: red;">➤</span>	106	Ejendomsskatter	1.416	1.409	1.409
<span style="color: yellow;">➤</span>	107-108	Vand- og kloakafgift	0	30	25
<span style="color: yellow;">➤</span>	109	Renovation	344	364	379
<span style="color: red;">➤</span>	110	Forsikringer	220	359	360
<span style="color: yellow;">➤</span>	111	El og varme i fællesarealer	68	58	88
<span style="color: red;">➤</span>	112	Administration	613	682	671
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>2.661</b>	<b>2.902</b>	<b>2.932</b>
<span style="color: green;">➤</span>	114	Renholdelse	869	720	655
<span style="color: green;">➤</span>	115	Almindelig vedligeholdelse	29	100	100
<span style="color: green;">➤</span>	116	Planlagt vedligeholdelse	1.080	865	574
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1.080	-865	-574
<span style="color: yellow;">➤</span>	117	Istandsættelse ved fraflytning	133	125	0
		- Dækket af afdelingens opsparing	-133	-125	0
<span style="color: green;">➤</span>	118	Drift af fællesfaciliteter	46	103	104
<span style="color: green;">➤</span>	119	Diverse udgifter	92	268	174
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>1.036</b>	<b>1.191</b>	<b>1.033</b>
<span style="color: green;">➤</span>	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	900	870	1.890
<span style="color: yellow;">➤</span>	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100	0	100
<span style="color: red;">➤</span>	123	Opsparing til tab ved fraflytning	0	43	40
<span style="color: green;">➤</span>	124	Andre opsparinger	4.400	0	0
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>5.400</b>	<b>913</b>	<b>2.030</b>
<span style="color: red;">➤</span>	125	Afdrag og renter på forbedringslån	4.269	5.071	4.732
<span style="color: red;">➤</span>	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	26	11	11
<span style="color: red;">➤</span>	129	Tab ved lejeledighed	2	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-2	0	0
<span style="color: red;">➤</span>	130	Tab ved fraflytninger	54	0	0
		- Dækket af afdelingens opsparing	-44	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-11	0	0
<span style="color: red;">➤</span>	131	Andre renter	86	0	0
<span style="color: red;">➤</span>	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	1	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>4.382</b>	<b>5.082</b>	<b>4.743</b>
<b>Udgifter i alt</b>			<b>15.466</b>	<b>12.081</b>	<b>12.709</b>
INDTÆGTER					
<span style="color: red;">➤</span>	201	Husleje	9.769	10.460	11.160
<span style="color: green;">➤</span>	203	Andre indtægter	76	81	20
<span style="color: red;">➤</span>	203.6	Overført fra opsamlet resultat	144	170	103
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>9.989</b>	<b>10.711</b>	<b>11.283</b>
<span style="color: red;">➤</span>	204-208	Ekstraordinære indtægter	5.250	1.426	1.426
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>			<b>5.250</b>	<b>1.426</b>	<b>1.426</b>
<span style="color: red;">➤</span>	210	Årets underskud	226	0	0
<b>Indtægter i alt</b>			<b>15.466</b>	<b>12.137</b>	<b>12.709</b>
		Nødvendig huslejenedsættelse	0	0	0

**FORSLAG 1**

**Forslag fra Byggeudvalget i afd. 409 og afdelingsbestyrelsen i afd. 431**

FORSLAG  
Affaldssortering

Der stilles forslag om valg af løsning for at kunne imødekomme kravene fra Fredensborg forsyning pr. 1. januar 2022, om affaldssortering.

Forslaget indeholder 3 forskellige løsninger, beboerne på vegne af afdelingen kan vælge imellem.

Alle løsninger er husleje neutrale.

**FORSLAG 2**

**Forslag fra Byggeudvalget i afd. 409 og afdelingsbestyrelsen  
i afd. 431**

FORSLAG  
Bio-diversitet

Der stilles forslag om at anlægge forsøgsområder 100m<sup>2</sup> biodiversitets i afdelingens fællesområde.

De økonomiske konsekvenser bliver præsenteret på afdelingsmødet, da de afhænger af hvorvidt sammenlægningen bliver stemt ind eller ej.



**FORSLAG 3**

**Forslag fra Byggeudvalget i afd. 409 og afdelingsbestyrelsen  
i afd. 431**

FORSLAG

Ladere El-biler

Der stilles forslag om etablering af elstander(e) i af delingen. Omfanget, placering og økonomi præsenteres på afdelingsmødet, da det afhænger af hvorvidt sammenlægningen af afdelingerne bliver stemt ind eller ej.

**FORSLAG 4**

**Baunebjergvej 524, Silas Lundahl**

**Emne:** Indkomne forslag til afdelingsmøde formand 409 og afd 431

Forslaget går på retten til at stemme ved beboer demokratiske beslutninger, der normalt kun træffes på ordinære afdelingsmøder.

Ikke alle har muligheden for at deltage i afdelingsmøderne - sygdom/arbejde/ eller småbørns familier ekskluderes ofte. Dette er en stor gruppe af beboere, der også bør høres og derfor foreslår jeg at stemmeretten ligges ud til hver enkelt husstand helst digitalt evt igennem Domea app, men ellers som post (hvilket koster omdeling og er unødvendigt i en digital tidsalder )

Nogle har også brug for at tænke over forslaget og evt tale med samlever (hvis kun en deltager)

Vh Silas Lundahl , Baunebjergvej 524