

Boligorganisation :

Afdeling :

LBF boligorganisations nr.: 280

LBF afdelingsnr.: 1

Ishøj Boligselskab

Stenbjerggård

v/DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

v/DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Telefon : 77320000
E mail : dab@dabbolig.dk
Hjemmeside: www.dabbolig.dk
CVR nr. : 14 81 14 00

Telefon : 77320000
E mail : dab@dabbolig.dk
Hjemmeside: www.dabbolig.dk
CVR nr. : 14 81 14 00

Tilsynsførende kommune :

Kommune nr.: 183
Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

Telefon : 43577575
E mail : ishojkommune@ishoj.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	À lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	27.504,60	335	1	335,0
Almene Ungdomsboliger			1	
Almene ældreboliger			1	
Boligoplysninger i alt :	27.504,60	335		
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.324,80	64	
	2	2.821,30	51	
	3	8.455,00	87	
	4	12.914,70	117	
	5	1.988,80	16	
	6			
-Heraf plejeboliger (Ældreboliger med tilknyttet serviceareal)				
- Heraf enkeltværelser (Uden selvstændigt køkken)				
-Heraf bofællesskaber (Individuel / kollektiv)				
Erhvervslejemål			1 pr. påbegyndt 60 m ²	
Institutioner			1 pr. påbegyndt 60 m ²	
Garager / carporte		33	1/5	6,6
Lejemålsoplysninger i alt :	27.504,60	368		341,6

Støtteart	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	Tilsagn for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	27.493	335		01-05-1973
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0		
Opført/overtaget uden støtte	0	0		
Byggeart :				
Boliger i etagebyggeri	27.493	335		
Boliger i tæt / lav byggeri	0	0		

Beboerfaciliteter og installationer :	Skriv ja/nej
Beboerhus	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej
Vaskeri :	
Vaskeinstallation, fælles	Ja
Vaskemask i de enkelte boliger	Nej
Vandinstallation :	
Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej
Affald :	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
Forbrugsmåling :	
Vandmåling, individuel	Ja
Vandmåling, kollektiv	Nej
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Nej
El-måling, kollektiv	Ja
Varmeforsyning :	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej

Matrikelbetegnelse:

Ishøj by, Ishøj 16c

BBR ejendomsnr.:

43277

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet: 802 kr.

Lejeændring i årets løb:

Dato for lejeændring: 01-01-2022

Ændring pr. m²: 5,78 kr. **Ændring i % :** 0,72 **Ændring på årsbasis:** 159.000 kr.

Resultatopgørelse		Resultat	Budget	Budget	Resultat
		2022	2022	2023	2021
Ordinære udgifter					
105.9	* Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	2.068.688	2.170	2.073	2.050
Offentlige og andre faste udgifter:					
106	Ejendomsskatter	1.171.780	1.172	1.172	1.172
107	* Vandafgift	0	17	0	0
109	* Renovation	807.832	791	887	918
110	Forsikringer	467.679	475	538	493
111	Afdelingens energiforbrug:				
.1	El og varme til fællesarealer	1.182.932	769	800	690
.2	El og varme til ungdomsboliger	356.057	195	240	231
.3	Målerpasning m.v.	107.217	68	82	81
112	Bidrag til boligorganisationen:				
.1	* Administrationsbidrag	1.418.234	1.349	1.920	1.591
.2	Dispositionsfond	199.153	198	200	197
.3	Arbejdskapital	56.364	56	57	56
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.767.249	5.090	5.896	5.429
Variable udgifter:					
114	* Renholdelse	2.182.974	2.188	2.245	2.094
115	* Almindelig vedligeholdelse	291.830	200	200	105
116	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
.1	Afholdte udgifter	2.990.051	3.007	4.151	2.807
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-2.990.051	0	-4.151	-2.807
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
.1	Afholdte udgifter	161.796	130	154	154
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-161.796	0	-154	-154
118	* Særlige aktiviteter				
.1	Drift af fællesvaskeri	78.089	133	110	107
.2	Andel af fællesfaciliteters drift	172.625	207	350	0
.3	Drift af møde-/selskabslokale	328.951	197	410	614
119	* Diverse udgifter	220.957	428	266	576
119.9	Variable udgifter i alt	3.275.426	3.353	3.581	3.497
Henlæggelser:					
120	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.748.000	3.748	3.705	4.250
121	* Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	0	0	0	150
124.8	Henlæggelser i alt	3.748.000	3.748	3.705	4.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	14.859.363	14.361	15.255	15.376

Resultatopgørelse		Resultat	Budget	Budget	Resultat
		2022	2022	2023	2021
Ekstraordinære udgifter:					
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder:				
.1	Afdrag (konto 303.1)	11.382.455	12.388	12.444	11.346
.2	Renter m.v.	827.263	0	0	833
.3	Administrationsbidrag	667.300	0	0	670
.4	-Dækket ved løbende off. tilskud	-121.519	0	0	-403
126	Afskrivn. på forbedringsarbejder m.v.				
.1	Afskrivning (konto 303.1)	0	52	0	0
.2	Fraflyttede lejers godtgjorte forbedr.	2.020	4	2	2
130	Tab ved fraflytninger:				
.1	Tab ved fraflytninger	224.805	100	50	0
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-114.778	-100	-50	0
.3	Dækket af dispositionsfonden	-20.076	0	0	0
131	Andre renter				
.1	Renter af gæld til boligorganisationen	1.006.349	0	72	425
.3	Diverse renter	483	0	0	0
132	Ydelser vedr. driftsstøtte				
.4	* Særstøttelån	226.000	226	226	226
.5	* Andre driftsstøttelån	0	0	0	103
134	* Korrektion vedr. tidligere år	12.800	0	0	319
136	Beboerrådgiver	552.267	568	0	354
137	Ekstraordinære udgifter i alt	14.645.370	13.238	12.744	13.876
139	Udgifter i alt	29.504.732	27.599	27.999	29.252
150	Udgifter og eventuelt overskud i alt	29.504.732	27.599	27.999	29.252

Resultatopgørelse

		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
Indtægter					
Ordinære indtægter					
201	Boligafgifter og leje				
.1	Almene familieboliger	20.614.709	22.850	23.323	20.460
.2	Almene ungdomsboliger	2.182.116	0	0	2.185
.4	Erhverv	0	46	52	48
.6	Kældre m.v.	174.197	55	277	345
.7	Garager/carporte	50.205	68	55	54
.8	Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	2.020	0	2	2
	Boligafgifter og leje i alt	23.023.248	23.019	23.709	23.094
202	* Renter	1.072.669	0	0	40
203	Andre ordinære indtægter				
.2	Drift af fællesvaskeri	78.652	82	85	86
.3	Andel af fællesfaciliteters drift	139.051	0	0	0
.4	Drift af møde-/selskabslokale	7.950	10	2	9
.6	Overført fra opsamlet resultat	230.000	455.653	230	119
	Ordinære indtægter i alt	24.551.569	23.341	23.915	24.254
Ekstraordinære indtægter:					
204	* Driftssikring og andet løb. særlig støtte	4.215.192	4.258	4.084	4.380
206	* Korrektion vedr. tidligere år	89.951	0	0	254
	Ekstraordinære indtægter i alt	4.305.143	4.258	4.084	4.634
209	Indtægter i alt	28.856.713	27.599	27.999	28.888
210	Årets underskud overført til kto. 407	648.020	0	0	364
220	Indtægter og eventuelt underskud i alt	29.504.732	27.599	27.999	29.252

Balance pr.	31. december 2022		2021
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
301	* Ejendommens anskaffelsessum	74.469.981	74.470
.1	Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2021	262.000.000	
.2	Heraf grundværdi	46.871.200	
302	Indeksregulering prioritetsgæld	<u>14.820.791</u>	<u>14.821</u>
302.9	Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering	<u>89.290.772</u>	<u>89.291</u>
303	Forbedringsarbejder		
.1	* Forbedringsarbejder m.v.	146.214.657	157.468
.2	* Bygningsrenovering m.v.	549.767	550
.3	* Godtgjorte forbedringsarbejder enkelte lejemål	8.080	10
304	* Andre anlægsaktiver:		
.1	Driftstabslån	4.863.400	4.863
.2	Midlertidige driftslån (LBF)	4.231.022	4.231
.4	Særstøttelån	<u>90.135.893</u>	<u>86.147</u>
304.9	Anlægsaktiver i alt	<u>335.293.590</u>	<u>342.560</u>
Omsætningsaktiver:			
305	Tilgodehavender:		
.1	* Leje inkl. varme	90.383	1.303
.2	Beboerindskud	294.583	27
.3	* Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.711.946	3.935
.4	* Fraflytninger, heraf til inkasso	297.484	1.623
.5	* Afsluttede forbrugsregnskaber	74.909	95
.6	Andre debitorer	3.990.234	2.493
.7	Forudbetalte udgifter	<u>838.053</u>	<u>836</u>
307	Likvide beholdninger:		
.3	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>13.442.237</u>	<u>14.437</u>
309.9	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.739.830</u>	<u>24.748</u>
310	Aktiver i alt	<u>358.033.420</u>	<u>367.308</u>

Balance pr.	31. december 2022	
Passiver		
Henlæggelser (afdelingens opsparing):		
401 * Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.641.243	7.790
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	312.385	474
405 * Tab ved fraflytninger m. v.	2.508.182	2.623
406 * Andre henlæggelser	<u>6.088.000</u>	<u>6.096</u>
406.9 Henlæggelser i alt	16.549.810	16.983
407 * Opsamlet resultat + / -	<u>-551.151</u>	<u>327</u>
407.9 Henlæggelser - Opsamlet resultat + / -	<u>15.998.659</u>	<u>17.310</u>
Langfristet gæld :		
Finansiering af anskaffelsessum:		
408 * Oprindelig prioritetsgæld i alt	13.359.508	14.127
409 Beboerindskud	3.650.953	3.651
411 Afskrivningskonto for ejendom	<u>72.280.311</u>	<u>71.513</u>
412.9 Finansiering af anskaffelsessum i alt	89.290.772	89.291
413 * Andre lån:		
.1 Forbedringsarbejder m.v.	145.318.782	156.572
.2 Bygningsrenovering m.v.	<u>549.767</u>	550
414 Andre beboerindskud:		
.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	<u>1.659.203</u>	1.391
415 Driftsstøttelån		
.1 Driftstabslån	4.863.400	4.863
.2 Midlertidige driftslån (LBF)	4.231.022	4.231
.4 Særstøttelån	<u>90.135.893</u>	<u>86.147</u>
417 Langfristet gæld i alt	<u>336.048.839</u>	<u>343.045</u>
Kortfristet gæld:		
419 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.010.022	4.108
421 * Skyldige omkostninger	1.572.101	1.411
422 Mellemlægning med fraflyttere	44.279	1.076
423 * Deposita og forudbetalt leje	<u>359.520</u>	<u>358</u>
426 Kortfristet gæld i alt	<u>5.985.922</u>	<u>6.953</u>
430 Passiver i alt	<u>358.033.420</u>	<u>367.308</u>

Stenbjerggård
Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
105.9 Nettokapitaludgifter		
Prioritering ved nominallån		
101.1 Henl. svarende til prioritetsafdrag	767.417	766.272
101.2 Prioritetsrenter (- morarenter)	18.199	19.344
101.3 Administrationsbidrag	58.115	58.115
102.2 - Ydelsessikring fra staten	-49.686	-49.740
105.2 Andel til Landsbyggefonden	1.255.585	1.255.585
105.3 Andel til Nybyggerifonden	19.058	0
Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.068.688</u>	<u>2.049.576</u>
109 Renovation		
.1 Fast renovation	771.957	872.071
.2 Container m.v.	35.875	45.996
	<u>807.832</u>	<u>918.067</u>
112 Administrationsbidrag		
.1 Bidrag i alt	1.418.234	1.538.990
Bidrag pr. lejemålsenhed	4.152	4.505
.4 Tillægsydelse i alt	0	51.872
Bidrag pr. lejemålsenhed	0	152
114 Renholdelse		
.1 Drift af ejendomsfunktionen, herunder løn m.v.	1.769.455	1.586.161
.2 Trappevask m.v.	412.194	287.233
.4 Anden renholdelse	1.325	221.035
	<u>2.182.974</u>	<u>2.094.430</u>
115 Almindelig vedligeholdelse		
.1 Terræn	11.943	11.343
.2 Bygning, klimaskærm	56.251	5.867
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	74.006	54.205
.4 Bygning, fælles indvendig	67.654	15.918
.5 Bygning, tekniske installationer	79.769	14.979
.6 Materiel	2.206	2.408
	<u>291.830</u>	<u>104.720</u>
116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
.1 Terræn	147.437	311.661
.2 Bygning, klimaskærm	233.791	192.760
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	1.197.899	1.128.903
.4 Bygning, fælles indvendig	97.802	200.013
.5 Bygning, tekniske installationer	1.068.046	669.080
.6 Materiel	245.076	304.907
	<u>2.990.051</u>	<u>2.807.323</u>

Stenbjerggård
Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
118 Særlige aktiviteter		
118.1 Drift af fællesvaskeri		
.1 Renholdelse	15.232	21.699
.2 Energi	54.777	32.378
.3 Forbrugsartikler	1.437	49.900
.5 Diverse	6.643	3.448
	<u>78.089</u>	<u>107.425</u>
203.2 Indtægter fællesvaskeri	-78.652	-85.680
	<u>-563</u>	<u>21.744</u>
118.2 Andel fællesfaciliteter		
.3 Udgifter ved kollektivfunktionen	172.625	0
	<u>172.625</u>	<u>0</u>
203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-139.051	0
	<u>33.575</u>	<u>0</u>
118.3 Drift af møde og selskabslokaler		
.1 Renholdelse	153.029	457.833
.2 Energi	101.217	141.876
.3 Forbrugsartikler	34.132	9.100
.6 IT-udgifter	40.573	5.261
	<u>328.951</u>	<u>614.071</u>
203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-7.950	-9.000
	<u>321.001</u>	<u>605.071</u>
119 Diverse udgifter		
.1 Kontingent til Danmarks Almene Boliger (tidl. BL)	50.106	46.813
.2 Afdelingsbestyrelsens udgifter		
Mødeudgifter	4.262	5.980
Kontorudgifter	25.888	0
.3 Beboerudgifter		
Beboeraktiviteter	98.299	320.195
Kulturhuset	0	31.514
.4 Administration i afdelingen		
Kontorartikler	0	22.519
Telefoni og internet m.v.	12.785	19.317
Lokaleudgifter	2.325	0
.6 Diverse udgifter		
Honorarer og gebyrer	24.436	114.551
Diverse	2.857	15.540
	<u>220.957</u>	<u>576.430</u>
120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto. 401)		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	3.748.000	4.250.000
Samlet henlæggelse pr. m ²	<u>136</u>	<u>155</u>
121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402)		
Henlæggelse i alt	0	150.000
Henlæggelsesbeløb pr. m ²	<u>0</u>	<u>5</u>

Stenbjerggård
Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
132 Ydelser vedrørende driftsstøtte		
.4 Særstøttelån. Ydelser til:		
Realkreditinstitut	226.000	225.999
.5 Andre driftsstøttelån. Ydelser til:		
Landsbyggefonden	0	103.470
	<u>226.000</u>	<u>329.469</u>
134 Korrektioner tidligere år		
Korrektion til tidligere år	12.800	319.229
	<u>12.800</u>	<u>319.229</u>
202 Renter		
Tilgodehavende hos boligorganisationen	165.745	11.384
Bankrenter	408	0
Øvrige renteindtægter m.v.	0	28.275
Kursregulering	906.516	0
	<u>1.072.669</u>	<u>39.659</u>
204 Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte		
Driftssikring	4.215.192	4.346.596
Tilskud 1	0	33.756
	<u>4.215.192</u>	<u>4.380.352</u>
206 Korrektion tidligere år		
Indgået fra tidligere afskrevne fordringer	89.951	21.299
Korrektion vedrørende tidligere år	0	295.919
Regulering af henlæggelser til tab ved fraflytninger	0	-113.411
Øvrige korrektioner	0	50.000
	<u>89.951</u>	<u>253.807</u>

**Stenbjerggård
Ishøj Boligselskab**

Noter til status		2022	2021
301	Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum ved årets begyndelse	<u>74.469.981</u>	<u>74.469.981</u>
		<u>74.469.981</u>	<u>74.469.981</u>
303.1	Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo ved årets begyndelse	157.468.249	168.437.230
	+ Tilgang i årets løb	128.863	376.694
	- Afdraget i årets løb (kto. 125.1)	<u>-11.382.455</u>	<u>-11.345.675</u>
		<u>146.214.657</u>	<u>157.468.249</u>
	Heraf finansieret med udlæg af egne midler:		
	Modernisering køkken	<u>895.874</u>	<u>895.874</u>
		<u>895.874</u>	<u>895.874</u>
303.2	Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo ved årets begyndelse	<u>549.767</u>	<u>549.767</u>
		<u>549.767</u>	<u>549.767</u>
303.3	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo ved årets begyndelse	10.100	12.120
	- Afgang i året	<u>-2.020</u>	<u>-2.020</u>
		<u>8.080</u>	<u>10.100</u>
304	Andre anlægsaktiver		
.1	Driftstabslån		
	Kommune	1.273.000	1.273.000
	Landsbyggefonden	<u>3.590.400</u>	<u>3.590.400</u>
		<u>4.863.400</u>	<u>4.863.400</u>
.2	Midlertidige driftslån		
	Landsbyggefonden	<u>4.231.022</u>	<u>4.231.022</u>
		<u>4.231.022</u>	<u>4.231.022</u>
.4	Særstøttelån		
	Kommune	1.965.000	1.965.000
	Realkreditinstitut	159.105	385.104
	Landsbyggefonden	<u>88.011.788</u>	<u>83.796.596</u>
		<u>90.135.893</u>	<u>86.146.700</u>
305.1	Leje inkl. varme		
	Tilgodehavende hos lejere	83.980	1.291.042
	Tilgodehavende vaskeri	<u>6.402</u>	<u>12.285</u>
		<u>90.383</u>	<u>1.303.327</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	2.278.099	2.187.790
	Vand	<u>1.433.847</u>	<u>1.747.285</u>
		<u>3.711.946</u>	<u>3.935.075</u>

**Stenbjerggård
Ishøj Boligselskab**

Noter til status	2022	2021
305.4 Fraflytninger (heraf til inkasso: 0 kr.)		
Tilgodehavende hos fraflyttere	69.641	99.799
Forlig flyttesager	<u>227.843</u>	<u>1.522.913</u>
	<u>297.484</u>	<u>1.622.712</u>
305.5 Afsluttede forbrugsregnskaber		
Varmeregnskab	<u>74.909</u>	<u>94.561</u>
	<u>74.909</u>	<u>94.561</u>
401 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Saldo ved årets begyndelse	7.789.810	6.347.133
- Forbrugt i året (kto. 116.2)	-2.990.051	-2.807.323
+ Årets henlæggelser (kto. 120)	3.748.000	4.250.000
+/- Kursregulering	<u>-906.516</u>	<u>0</u>
	<u>7.641.243</u>	<u>7.789.810</u>
405 Tab ved fraflytning m.v.		
Saldo ved årets begyndelse	2.622.960	2.509.549
- Overført til konto 401 via konto 120 og 206	0	113.411
- Forbrugt i året (kto. 130.2)	<u>-114.778</u>	<u>0</u>
	<u>2.508.182</u>	<u>2.622.960</u>
406 Andre henlæggelser		
Tilgang i året	0	525.555
Afgang i året	0	-517.555
Andre henlæggelser	<u>6.088.000</u>	<u>6.088.000</u>
	<u>6.088.000</u>	<u>6.096.000</u>
407 Opsamlet resultat		
Saldo ved årets begyndelse	326.869	1.716.640
- Årets underskud (kto.210)	-648.020	-363.772
- Overført til drift	<u>-230.000</u>	<u>-1.026.000</u>
	<u>-551.151</u>	<u>326.869</u>
408 Oprindelig prioritetsgæld		
(Lånudbydere, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
Landsbyggefonden, 1.655.710 kr., 0%,	1.655.710	1.655.710
Nykredit A/S, 20.020.000 kr., 0,1488%, 2038	10.850.303	11.565.078
Nykredit A/S, 1.504.000 kr., 0,1555%, 2039	<u>853.495</u>	<u>906.137</u>
	<u>13.359.508</u>	<u>14.126.925</u>

Noter til status	2022	2021
413.1 Forbedringsarbejder m.v.		
(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
Landsbyggefonden, 284.451 kr., 0%,	284.451	284.451
Jyske Realkredit A/S, 12.750.000 kr., -0,731%, 2034	6.008.721	6.533.668
Jyske Realkredit A/S, 25.500.000 kr., 0,123%, 2035	12.627.836	13.573.628
Jyske Realkredit A/S, 17.425.000 kr., 0,123%, 2035	8.684.581	9.335.034
Jyske Realkredit A/S, 15.683.000 kr., 0,2745%, 2035	8.023.966	8.629.420
Jyske Realkredit A/S, 17.340.000 kr., 0,2847%, 2036	9.290.229	9.939.760
Jyske Realkredit A/S, 28.500.000 kr., -0,7164%, 2036	15.246.249	16.394.950
Jyske Realkredit A/S, 22.000.000 kr., 0,2847%, 2036	11.939.394	12.774.143
Jyske Realkredit A/S, 2.260.000 kr., -0,7107%, 2037	1.267.251	1.356.639
Jyske Realkredit A/S, 40.322.000 kr., 0,1814%, 2033	29.472.209	32.184.699
Jyske Realkredit A/S, 13.102.000 kr., 0,2383%, 2039	10.621.023	11.241.807
Jyske Realkredit A/S, 11.534.000 kr., 0,8222%, 2035	9.410.822	10.123.096
Jyske Realkredit A/S, 6.843.000 kr., 0,7618%, 2036	5.678.499	6.068.925
Nykredit A/S, 12.929.204 kr., 2,5336%, 2029	3.658.690	4.086.759
Nykredit A/S, 716.000 kr., 6,5156%, 2029	292.794	326.811
Nykredit A/S, 8.500.000 kr., 2,03%, 2046	7.080.225	7.312.539
Nykredit A/S, 585.000 kr., 2,0076%, 2047	497.033	512.860
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 365.145 kr., 6,4821%, 2027	301.717	352.988
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 1.321.520 kr., 4,5%, 2032	1.204.451	1.298.160
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 868.034 kr., 7,29%, 2031	789.897	853.163
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 163.937 kr., 6,85%, 2025	116.752	154.736
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 1.118.465 kr., 5,66%, 2031	1.001.048	1.095.868
Nykredit Bank A/S, 3.353.000 kr., 0%, 2027	1.316.114	1.597.272
Danske Bank Lån, 301.444 kr., 5,95%, 2066	274.254	292.647
Danske Bank Lån, 256.854 kr., 5,95%, 2034	230.578	248.352
	<u>145.318.781</u>	<u>156.572.374</u>
413.2 Bygningsrenovering m.v.		
(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
Landsbyggefonden, 549.767 kr., 0%,	549.767	549.767
	<u>549.767</u>	<u>549.767</u>
419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Varme	4.005.630	4.103.783
Andre forbrugsregnskaber	4.392	4.392
	<u>4.010.022</u>	<u>4.108.174</u>
421 Skyldige omkostninger		
Kreditor samlekonto	991.463	1.052.884
Skyldig løn	102.116	120.426
Afsatte rekvisitioner	0	67.851
Energi	372.430	170.000
Diverse	106.092	0
	<u>1.572.101</u>	<u>1.411.162</u>
423 Deposita og forudbetalt leje		
Indflytter	43.615	19.644
Depositum	315.905	337.970
	<u>359.520</u>	<u>357.614</u>

Supplerende oplysninger:

Ingen

Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:

Ingen

Administrators påtegning:

Frederiksberg den 16. juni 2023

DAB

Anders Kristiansen
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen
Økonomikonsulent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til afdelingen og øverste myndighed i Ishøj Boligselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab, afdeling Stenbjerggård 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 regnskabsaflægelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forbehold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" 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 regnskabsaflægelse.

Grundlag for konklusion med forbehold

DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud.

Forholdet medfører dels, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingens indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist. Forholdet indebærer, at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed.

Afdelingen har i 2021 fået Byrettens medhold vedrørende udarbejdet vandforbrugsregnskab for 2017, hvor der - efter det oplyste - er indarbejdet ekstrabetaling vedrørende forbrugsårene 2013-2016. Nuværende administrator oplyser, at denne for nærværende endnu ikke har noteret oplysninger/materiale om, hvorvidt alle lejemaal er afregnet tidligere i overensstemmelse med det udarbejdede forbrugsvandregnskab for 2017, hvorfor vi tager forbehold for eventuelt manglende indregnede tilgodehavender vedrørende forbrugsregnskabet for 2017.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse 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 regnskabsaflægelse.

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:

Stenbjerggård Ishøj Boligselskab

- 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. juni 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 21390

Afdelingsmødets påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato: