

Organisationsbestyrelse
(Organisationsbestyrelsesmøde - årsregnskab)

18-05-2022 19:00 - 20:00

Teams

Indhold

Punkt 1: Indstilling - Årsregnskab 2021 (B).....	1
--	---

Årsregnskab 2021 – 3B (B)

Til	- Organisationsbestyrelsen den 18. maj 2022
Dato og ansvarlig	- 12. maj 2022 / Jonas M. Cohen / Solvej Strømsted

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til foreningens årsregnskab for 2021.

Beslutningspunkt

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,

1. at foreningens årsregnskab for 2021 godkendes, jf. bilag 1.
2. at udkast til revisionsprotokollat vedrørende årsregnskab for 2021 for foreningen og afdelinger tages til efterretning, jf. bilag 2.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til foreningens årsregnskab for 2021 og revisionsprotokollat.

Løsning

Det endelige årsregnskab for 2021 er vedlagt som bilag 1. Udkast til årsregnskabet er revideret, og der foreligger udkast til revisionsprotokollat (bilag 2). Revisionsprotokollatet indeholder forhold vedrørende foreningen og afdelingerne.

Årsregnskabet indeholder desuden, spørgeskema for foreningen og afdelinger med tilhørende noter, regnskab for sideaktiviteter og påtegninger.

Afdelingsregnskaberne for 2021 er forelagt Driftsudvalget på møde den 18. maj 2022, herunder regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Resultat for selskabets drift

Regnskabsresultatet for 2021 er et overskud på 3,5 mio. kr. Resultatet betragtes som tilfredsstillende. Resultatet overføres til arbejdskapitalen.

Regnskabspost	Regnskab 2021	Budget 2021	Ændring	Bemærkninger
Bestyrelsesvederlag, netto	814.000	737.000	77.000	Der var ikke budgetteret med forhøjet honorar.
Møder mv.	607.924	941.000	- 333.076	På grund af corona har der ikke været afholdt studietur og møderne har ikke været fysiske.
Administrationshonorar og tilkøb, netto	- 8.135.470	- 8.353.000	217.530	Der har været flere lejermålsenheder i 2021 end forventet i budgettet. Det har betydet at der er modtaget flere indtægter til bidrag for boligorganisationen og til grundbidrag (regnskab/budget)
Personale, kontorholdsudgifter, ekstern assistance og lokaleudgifter	3.263.651	3.845.000	- 581.349	Der har været færre udgifter til eksterne konsulenter, lønninger og forsikringer.
Revision	770.000	820.000	- 50.000	Der har ikke været udgifter til særlige opgaver fra revisionen
Tilskud til afdelinger	1.403.786	1.460.000	- 56.214	Der gives ikke tilskud til faglige klubber længere.
Ekstra ordinære udgifter og reserve, netto	- 1.676.498	500.000	- 2.176.498	Indtægter fra aktivitetspuljen og kursuspuljen, samt nedbringelse af afsatte beløb. Derudover har der været færre ekstraordinære udgifter, end der var budgetteret.
Nettorenter	- 88.459	- 150.000	61.541	Fællesforvaltningen i KAB har givet negativt afkast, så 3B's andel af forrentningen er blevet lavere end forventet.
Byggesagshonorar, netto	- 244.214	-	- 244.214	
I alt	- 3.285.281	- 200.000	- 3.085.281	

3B's egenkapital

Udviklingen i 3B's egenkapital fremgår af tabellen nedenfor og fremgår af bilag 3 og 4.

3B's egenkapital. Mio. kr.	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2021	Ændring
Arbejdskapitalen – bundet	0,9	1,1	0,2
Arbejdskapitalen – likvid	32,2	36,1	3,9
Arbejdskapitalen – samlet	33,1	37,2	4,1
Dispositionsfonden – bundet	151,9	269,1	117,2
Dispositionsfonden – likvid	53,8	23,7	-30,1
Dispositionsfonden – samlet	205,7	292,8	87,1
Boligorganisationsandele	12	12	0
3B's egenkapital	250,8	342	23,2

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen udgjorde pr. 31/12 2021 37,2 mio. kr., hvilket er en stigning på 4,1 mio. kr. i forhold til 2020. Stigningen skyldes primært årets overskud på 3,5 mio. kr., samt at afdelinger har indbetalt til arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde pr. 31/12 2021 292,8 mio. kr., hvilket er en stigning på 87,1 mio. kr. i forhold til 2020. Den disponible del af dispositionsfonden er faldet, fordi der er ændret princip således at tilskud overføres til afdelingerne når tilskuddet bliver godkendt. Det betyder at mange af de tilskud som er godkendt fra en del år siden, er udbetalt i 2021. Den bundne del er steget fordi at det tilskud som løbende er udbetalt til afdelingerne i København med hjemfald, nu er betragtes som lån. Disse lån vil blive tilbagebetalt fra år 2032.

Revisionsprotokollat

Revisionsprotokollat foreligger kun i udkastform, men den endelige udgave fremsendes inden organisationsbestyrelsesmødet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. maj 2022 deltager 3B's revisor PwC, som vil fremlægge årsrevisionsprotokollatet.

Økonomi

Økonomien er beskrevet ovenfor.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil årsregnskabet for 2021 inklusiv revisionsprotokollat blive fremlagt til godkendelse for repræsentantskabet, når dette afholder repræsentantskabsmøde.

Bilag

1. Udkast til Årsregnskab for 2021
2. Udkast til Revisionsprotokollat til årsregnskabet for 2021
3. Prognose Dispositionsfonden 2021-2026
4. Prognose Arbejdskapital 2021-2026



Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2021

Regnskabsperiode fra 01-01-2021

Regnskabsperiode til 31-12-2021

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0410			Kommunenr.	101
Boligforeningen 3B		KAB		Københavns Kommune	
2450 København SV		Enghavevej 81		Rådhuset	
		2450 København SV		1599 København V	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 66 33 66
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		kab@kab-bolig.dk		borgerservice@kk.dk	
CVR-nr.	31394414	CVR-nr.	56815910		
Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	á lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	831.307	10.527	1	10.527,00	
AlmenBolig+	25.580	243	1	243,00	
Medejerboliger	7.365	76	1	76,00	
Almene ungdomsboliger	17.381	470	1	470,00	
Almene ældreboliger	51.364	787	1	787,00	
Plejeboliger	8.470	129	1	129,00	
Enkeltværelser	1.707	68	1	68,00	
Bofællesskab	311	4	1	4,00	
I alt	943.483	12.304		12.304,00	
Øvrige lejemål:					
Erhvervslejemål	18.875	99 pr. påbeg. 60 m ²		333,00	
Institutioner	32.161	52 pr. påbeg. 60 m ²		545,00	
Fællesfaciliteter	13.845	160			
Garager/carporte m.v.		1.002	1/5	200,40	
Kældre/lagerrum m.v.		4	1/20	0,20	
Øvrige lejemål i alt	64.880	1317		1.078,60	
Lejemål i alt	1.008.363	13.621		13.382,60	

**Resultatopgørelse**

24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Konto	Noter	Resultat 2021	Urevideret		
			Budget 2021	Budget 2022	
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	840.214	743	879
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	581.710	935	975
511	2	Personaleudgifter	881.696	1.173	1.026
512	3	Forretningsførelse:			
		<i>Grundydelse</i>	43.798.944	43.433	45.294
		<i>Tillægssydelse</i>	8.561.594	7.672	9.963
		<i>Lovmæssige gebyrer</i>	564.977	609	630
		<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	12.255.410	750	3.475
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	2.363.404	2.657	2.443
514	5	Kontorlokaleudgifter	18.552	15	15
521	6	Revision	770.000	820	835
530		Bruttoadministrationsudgifter	70.636.501	58.807	65.535
531	7	Tilskud til afdelinger	1.403.786	1.460	2.680
532	8	Renteudgifter	22.705.753	5.300	4.225
533	9	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	191.826.963	86.646	90.703
540		Ordinære udgifter i alt	286.573.003	152.213	163.143
Ekstraordinære udgifter					
541	10	Ekstraordinære udgifter	56.195.881	24.300	21.000
541		Ekstraordinære udgifter i alt	56.195.881	24.300	21.000
550		Udgifter i alt	342.768.885	176.513	184.143
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	3.285.280	50	374
560		Udgifter og overskud i alt	346.054.165	176.563	184.517

**Resultatopgørelse**

24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
Indtægter					
Ordinære Indtægter					
601	11	Administrationsbidrag	60.495.018	59.458	63.965
602	12	Lovmæssige gebyrer m.v.	565.967	609	630
603	8	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	22.794.213	5.300	4.599
604	9	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	191.826.963	86.646	90.703
605	13	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	3.480.719	150	1.285
606	14	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	9.018.905	600	2.350
607	15	Diverse	0	0	485
610		Ordinære indtægter i alt	288.181.785	152.763	164.017
Ekstraordinære indtægter					
611	16	Ekstraordinære indtægter	57.872.380	23.800	20.500
		Ekstraordinære indtægter i alt	57.872.380	23.800	20.500
620		Indtægter i alt	346.054.165	176.563	184.517

**Balance**

24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Konto		Noter	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
Aktiver				
Anlægsaktiver				
714	14	Lån til afdelinger	152.709.194	42.807
715	15	Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.031.245	948
716	16	Indskud i Landsbyggefonden	116.224.179	108.850
Anlægsaktiver i alt			269.964.619	152.604
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721	17	Afdelinger i drift	4.330.649	18.856
722	18	Afdelinger under opførelse	70.176.845	35.787
725	19	Debitorer	278.534	424
726	20	Andre tilgodehavender	7.962.956	70.227
730		Tilgodehavende renter	239.416	286
			82.988.401	125.579
731	21	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	936.069.675	970.186
732		Likvide beholdninger		
	22	Bankbeholdning	3.722.803	5.899
740	Omsætningsaktiver i alt		1.022.780.879	1.101.665
750	Aktiver i alt		1.292.745.498	1.254.269



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Konto	Noter	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020	
Passiver				
Egenkapital				
801	23	Boligorganisationsandele	12.022.575	11.954
803	24	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	292.878.837	205.690
805	25	Arbejds kapital	37.217.463	33.145
810		Egenkapital i alt	342.118.874	250.789
Kortfristet gæld				
821	26	Afdelinger i drift	881.277.911	912.623
823		KAB s.m.b.a.	5.858.571	740
824	27	Bankgæld	38.704.928	54.774
825		Leverandører	212.398	222
826	28	Skyldige omkostninger	16.961.256	19.099
827	29	Afsætning	473.125	4.246
829		Feriepengeforpligtelse	411.880	2.238
830	30	Anden kortfristet gæld	6.726.555	9.539
840		Kortfristet gæld i alt	950.626.624	1.003.480
850		Passiver i alt	1.292.745.498	1.254.269
31		Eventualforpligtigelser		

24000 Boligforeningen 3B
1.000 kr.

Noter	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
1	502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
	Gaver og blomster	26.602	20	10
	Mødeudgifter	59.536	90	90
	Bestyrelsesseminar	114.343	150	150
	Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	157.726	150	150
	Bestyrelsesudvalg	1.527	20	20
	Markedsføring	68.098	150	150
	Kontingenter	10.438	5	5
	Kurser, organisationsbestyrelse	64.600	150	100
	Studie- og kongresrejser	16.062	150	150
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	62.777	50	150
	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	581.710	935	975
2	511 Personaleudgifter			
	Lønninger, adm. personale	1.036.681	900	1.003
	Manuelle korrektioner vedr. løn	-123.368	0	0
	Pension/Pensionsbidrag	0	117	0
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	2.516	5	2
	Forskydning til feriepengetilsvar, fkt.	-42.021	113	0
	Kørselsgodtgørelse	4.388	5	1
	Bidrag til sikkerhedsorganisation	3.500	5	5
	Øvrige personaleomkostninger	0	28	15
	Personaleudgifter i alt	881.696	1.173	1.026
3	512 Forretningsførelse			
	Pakker og moduler			
	Grundbidrag (Sats 21.287 kr.)	2.171.488	2.325	2.303
	Stor pakke med ejendomsleder Sats 3.137 kr.	40.802.468	40.216	42.072
	Almenbolig+ Sats 3.017 kr.	824.362	891	918
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum Sats 3.137 kr.	627	1	1
		43.798.944	43.433	45.294

24000 Boligforeningen 3B
1.000 kr.

Noter Konto	Resultat 2021	Urevideret	
		Budget 2021	Budget 2022
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser Sats 212 kr.	2.323.630	2.429	2.444
Fraflyttere varme Sats 191 kr.	209.414	0	74
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser Sats 212 kr.	898.335	1.066	1.133
Honorar vandregnskab - grundregnskab, fremmed aflæse Sats 125 kr.	573	0	1
Fraflyttere vand Sats 191 kr.	62.079	0	12
Honorar el regnskab - grundregnskab, KAB aflæser Sats 212 kr.	12.988	14	20
Fraflyttere el Sats 191 kr.	2.101	0	1
Forretningsførelse, antenneudgifter	564.977	609	630
	4.074.098	4.118	4.315
Valgfrie ydelser			
Deltagelse i møde med afdelingen	22.825	0	21
Udvidet service fra FF, konsulent m.fl.	1.149.609	677	2.051
Særlige forvaltningsmæssige opgaver	11.074	0	0
	1.183.508	677	2.072
Valgfrie ydelser energi			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	858.736	633	844
Honorar varmeregnskab, individuelt	1.426.936	1.550	1.725
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	138.452	0	44
Honorar vandregnskab, individuelt	594.769	521	771
Fraflyttere vandregnskab, individuelt	33.752	0	6
Honorar el regnskab, individuelt	6.800	7	10
Fraflyttere el regnskab, individuelt	1.100	0	1
Ressourceadministration	802.771	775	805
CTS-Hosting	5.650	0	0
	3.868.966	3.486	4.206
Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	12.255.410	750	3.475
Forretningsførelse i alt	65.180.926	52.464	59.362

24000 Boligforeningen 3B
1.000 kr.

Noter	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
4	513 Kontorholdsudgifter			
	Brochurer, blade og tryksager	223.309	300	200
	Kontorartikler	0	0	20
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	1.133.339	1.050	1.050
	Diverse	108.712	70	70
	Småanskaffelser u. 15.000	0	10	10
	Aviser mv.	0	0	10
	Eksterne konsulenter	645.732	900	701
	Taxa, anden befordring	22.720	40	40
	Forsikringer	10.908	150	150
	Mobiltelefoner og Ipads m.v.	8.562	5	20
	Telefonomkostninger	23.912	20	0
	Software og softwarelicenser	40.186	20	20
	Internetforbindelse og telefonanlæg	23.268	0	20
	PC-A pakke	0	22	14
	PC-B pakke	51.906	20	68
	Tab og erstatninger (kvajekonto)	70.850	50	50
	Kontorholdsudgifter i alt	2.363.404	2.657	2.443
5	514 Kontorlokaleudgifter			
	Lejede lokaler, leje	18.552	15	15
	Kontorlokaleudgifter i alt	18.552	15	15
6	521 Revision			
	Revision	770.000	770	785
	Revision, særlige opgaver	0	50	50
	Revision i alt	770.000	820	835
7	531 Tilskud til afdelinger			
	Tilskud adm.hon. ekstern ejerforening	1.009.134	1.060	1.070
	Tilskud til aktiviteter i afdelingerne	70.777	0	403
	Tilskud til kurser - afdelingsbestyrelse	165.125	0	807
	Tilskud til 3B uddannelsesprogram	158.750	300	300
	Tilskud til faglige klubber	0	100	100
	Tilskud til afdelinger i alt	1.403.786	1.460	2.680

24000 Boligforeningen 3B
1.000 kr.

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
8	532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteudgifter			
	Renteudgifter, Dispositionsfond	0	276	0
	Renteudgifter, Afdelinger	1.026	4.294	3.981
	Renteudgift af mellemregning forretnings	39.931	0	0
	Renteudg, Bankgæld	3.628	730	244
	Kurstab, obligationer mv.	22.384.884	0	0
	Renteudgifter, Andet	276.283	0	0
		22.705.753	5.300	4.225
	603 Renteindtægter			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-1.184.465	-544	-558
	Obligationer (incl. kursgevinster)	-1.176.865	-4.756	0
	Renteudlodning	-20.377.347	0	0
	Udbytte - investeringsforening og aktier	0	0	-4.041
	Renteindt, andet	-55.535	0	0
		-22.794.213	-5.300	-4.599
	Nettorenteudgift pr. lejemålsenh.			
	Resultat 2021	7		
	Budget 2021	0		
	Budget 2022	28		
	Nettorenteindtægt	-88.459	0	-374
9	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden og nybyggerifonden			
	Afd's bidrag til disp.fond (803.2)	111.213.295	7.697	7.927
	Ydelser fra afd, udamort. lån (803.4)	23.358.272	20.472	23.587
	Indbetalinger til Landsbygefonden, jf.	38.382.342	39.741	40.022
	Pligtmæssige bidrag til Landsbygefonden	16.741.092	16.602	16.934
	Afd. bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	2.131.962	2.134	2.232
	Henlæggelser i alt	191.826.963	86.646	90.703
10	541 Ekstraordinære udgifter			
	Korrektioner vedr. tidligere år	78.763	0	0
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	2.227.939	1.500	1.500
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	6.148.046	200	500
	Ydelsesstøtte disp.fond. (803.200)	13.967.922	14.000	7.500
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	32.401.453	7.500	10.000
	Ekstraordinære udgifter	26.610	500	500
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	1.345.148	600	1.000
	Ekstraordinære udgifter i alt	56.195.881	24.300	21.000

24000 Boligforeningen 3B
1.000 kr.

Noter	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
11	601 Oversigt over administrationsomkostninger			
	Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	70.636.501	58.807	65.535
	-lovæssige gebyrer (602)	-565.967	-609	-630
	-beboerrådgiver	-990	0	0
	-byggesagshonorar (605/606)	-12.499.624	-750	-3.635
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	57.569.920	57.448	61.270
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	4.302	4.293	4.578
	Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.111	41.627.456	41.108	42.991
	Obligatoriske ydelser	3.509.121	3.509	3.685
	Valgfrie ydelser	33.899	0	21
	Valgfrie energiydelser	3.868.966	3.486	4.206
	Administrationsbidrag fra afdelinger	11.455.576	11.355	13.062
	Egne afdelinger i drift i alt	60.495.018	59.458	63.965
12	602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Antenneregnskabsgebyr	564.977	609	630
	Diverse indtægter	990	0	0
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	565.967	609	630
13	605 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.			
	Byggesagshonorar, nybyggeri	3.480.719	150	1.285
	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt	3.480.719	150	1.285
14	606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.			
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	180.615	150	2.190
	Byggesagshonorar, udstøttede forbedringsa	1.959.010	200	0
	Honorarforskydning, udstøttede forbedring	26.890	0	0
	Byggesagshonorar, støttede forbedringsar	6.852.390	0	0
	Bestyrelsesvederlag, forbedringsarbejder	0	250	160
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt	9.018.905	600	2.350
15	607 Diverse			
	Honorar konsulentydelse	0	0	485
	Diverse i alt	0	0	485



24000 Boligforeningen 3B
1.000 kr.

Noter	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
16	611 Ekstraordinære indtægter			
	Korrektioner vedr. tidligere år	223.251	0	0
	Ekstraordinære indtægter	1.558.621	0	0
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	2.227.939	1.500	1.500
	Dækket af disp.fonden v/fraflytninger	6.148.046	200	500
	Ydelsesstøtte disp.fond. (803.200)	13.967.922	14.000	7.500
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	32.401.453	7.500	10.000
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	1.345.148	600	1.000
	Ekstraordinære indtægter i alt	57.872.380	23.800	20.500



Noter Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
14 714 Lån til afdelinger		
Disp. fond lån hjemfald 2015 24114	200.656	214
Disp. fond lån hjemfald 2015 24115	1.422.160	1.206
Disp. fond lån hjemfald 2015 24118	16.134.106	13.538
Disp. fond lån driftsst. 2016-2021 24232	600.000	600
Disp. fond lån driftsst. 2015-2021 24141	600.548	431
Disp. fond lån altaner 2017 24458	1.538.782	1.587
Disp. fond lån køkken og bad 24461	4.522.902	4.725
Disp. fond lån driftsstøtte 24480	344.000	392
Disp. fond lån genopretning 24482	240.241	278
Disp. fond lån hjemfald 2015 24111	7.989.665	6.709
Disp. fond lån hjemfald 2015 24112	468.244	389
Disp. fond lån driftslån vandskade 24134	164.526	329
Disp. fond lån hjemfald 2015 24237	6.552.064	5.617
Disp. fond lån gårdanlæg 24458	248.005	258
Disp. fond lån badeværelser 24462	0	192
Disp. fond lån driftsudgifter 24269	184.929	193
Disp. fond lån køkken m.v. etape 3 24462	0	190
Disp. fond lån diverse arbejder 24462	2.428.564	3.078
Disp. fond lån underskud 2008-10 24468	0	88
Disp. fond lån oprettelse afd. 24486	225.337	236
Disp. fond lån driftsstøtte 24493	277.335	277
Disp. fond lån driftsstøtte 24495	321.500	359
Disp. fond lån underskudsdekning 24496	1.077.021	972
Disp. fond lån underskudsdekning 24497	1.003.966	949
Disp. fond lån hjemfald 24339	19.675.420	0
Disp. fond lån hjemfald 24340	7.515.967	0
Disp. fond lån hjemfald 24341	14.289.482	0
Disp. fond lån hjemfald 24355	3.538.581	0
Disp. fond lån hjemfald 24371	6.175.968	0
Disp. fond lån hjemfald 24372	5.674.971	0
Disp. fond lån hjemfald 24458	17.580	0
Disp. fond lån hjemfald 24461	139.222	0
Disp. fond lån hjemfald 24462	12.961.402	0
Disp. fond lån hjemfald 24463	1.925.887	0
Disp. fond lån hjemfald 24464	2.248.906	0
Disp. fond lån hjemfald 24465	1.216.372	0
Disp. fond lån hjemfald 24466	933.659	0
Disp. fond lån hjemfald 24467	3.121.988	0
Disp. fond lån hjemfald 24470	525.332	0
Disp. fond lån hjemfald 24474	14.890.828	0
Disp. fond lån hjemfald 24476	8.268.076	0
Disp. fond lån hjemfald 24479	504.682	0
Disp. fond lån hjemfald 24480	320.718	0
Disp. fond lån hjemfald 24481	1.127.943	0
Disp. fond lån hjemfald 24482	39.920	0
Disp. fond lån hjemfald 24483	221.922	0
Disp. fond lån hjemfald 24484	829.819	0
Lån til afdelinger i alt	152.709.194	42.807

Ovenstående afdelinger har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene/tilskuddene helt eller delvist



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
15	715 Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	KAB	469.000	469
	Bolind A/S	645.201	479
	Kapitalindskud i alt	1.031.245	948
16	716 Indskud i Landsbyggefonden		
	Bundne A- og G-indskud	20.182.136	20.182
	C-indskud	125.884	126
	<i>Egen trækningsret</i>		
	Primo saldo	88.541.837	83.346
	Årets tilgang	10.044.655	9.961
	Årets afgang	-2.670.333	-4.765
	Ultimo	95.916.159	88.542
	Indskud i Landsbyggefonden i alt	116.224.179	108.850
17	721.1 Afdelinger i drift		
	Mellemregning 24115 Egeløvparken	2.175.237	349
	Mellemregning 24117 Sønderlundvejs Børne	523.944	763
	Mellemregning 24125 Herlev Skole, kontor	105.241	77
	Mellemregning 24231 Taastrup Torv	0	2.582
	Mellemregning 24232 Opg.f Taastrup Torv	657.344	958
	Mellemregning 24375 Bos Amagerfælledvej	868.883	0
	Mellemregning 24877 Lampestedet 2	0	5
	Mellemregning 24466 Stubmøllevvej	0	11.526
	Mellemregning 24272 Egelunden Erhverv	0	2.595
	Afdelinger i drift i alt	4.330.649	18.856
18	722 Afdelinger under opførelse		
	Mellemregning 24242 Skæve huse	24.808.556	23.249
	Mellemregning 24247 Egedal boliger	43.163.334	10.666
	Mellemregning 24366 Strandlodsvej	6.298	0
	Mellemregning 24473 Lønstrupgård Tagb	2.198.658	1.872
	Afdelinger under opførelse i alt	70.176.845	35.787
19	725 Debitorer		
	Debitorer samlekonto	273.284	424
	Lønforskud	5.250	0
	Debitorer i alt	278.534	424



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
20	726 Andre tilgodehavender		
	Mellemregning sideaktivitet Indkøb	1.258.839	1.259
	Mellemregning Fælles køb Havneholmen	341	0
	Mellemregning 24345 Fam.bo Sundholmsve	0	18.752
	Mellemregning 24344 Ung.b. Sundholmsve	0	43.233
	Mellemregning Folehaven feriehus	0	17
	Mellemregning Høje Gladsaxe 2017-2020	89.464	0
	Mellemregning Urbanplanen 2018-2021	125.348	0
	Mellemregning Boligsocialt projekt Viger	3.915	3
	Mellemregning 24901 Samdrift Herlev Midt	15	0
	Mellemregning 24903 Taastrup samdrift	98	2
	Mellemregning Kanal URBAN	0	9
	Mellemregning 24328 Ørestad Syd	1.562.436	1.576
	Mellemregning 24914 Driftsområde E	1	0
	Mellemværende med afdelinger (ultimo)	0	130
	Andre tilgodehavender/J.J.	0	833
	Fordeling til afdelinger	151.425	345
	Udbud ny Energimærkning	351.012	526
	Udviklingsstrategi for Vanløse Vest	60.000	60
	Englandsvej, forundersøgelser nybyg	5.000	5
	Fyrtårnsprojekt Kbh. Kommune (MSH)	522.219	522
	MgO Task force	765.896	766
	Generationernes Byhus	0	140
	Herlev Bymidte, nybyg (MESH)	512.524	290
	Måløv Park, nye boliger (VICH)	347.149	239
	Salg af areal Tranehavegård, midlertidig	10.500	11
	Tilgodehavender hos KAB	68.841	159
	Indsats om socialøkonomi og byudvikling	515.414	515
	Forundersøgelse Amager - nybyggeri	0	31
	Udlæg hjemfald, udskillelse institution	371.422	371
	Strandlodsvej, ungdomsboliger nybyg	0	408
	Plejecenter Folehaven	255.191	23
	Bryggervangen	216.625	0
	Søparken	177.514	0
	Salg af areal - Egeløvparken	275.750	0
	Carlsberg Byen	91.625	0
	Jernbanebyen	29.125	0
	Salg Sønderlundsvej	93.750	0
	Hørgården fortætning	93.750	0
	Gældsstyrelsen	7.398	0
	Skattekonto	372	0
Andre tilgodehavender i alt		7.962.956	70.227



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter Konto			Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
21	731 Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning			
		Nominal	Kurs	
	Danske Capital	134.834.042	101,99	138.614.502
	Tilgang			67.529.524
	Afgang			68.624.234
				<u>137.519.791</u>
				138.615
	Specialforeningen SEB (2 KAB)	220.141.500	119,07	275.786.776
	Tilgang			34.999.709
	Afgang			48.662.901
				<u>262.123.585</u>
				275.787
	Dansk Capital (1 KAB)	224.322.800	118,58	277.226.854
	Tilgang			34.999.915
	Afgang			46.222.326
				<u>266.004.444</u>
				277.227
	Nykredit Portefølje (3 KAB)	217.511.700	124,33	278.558.114
	Tilgang			41.999.626
	Afgang			50.135.884
				<u>270.421.856</u>
				278.558
	Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt			936.069.675
				970.186
22	732 Bankbeholdning			
	Danske Bank husleje 3001960326			10.762
	3B portefølje Danske Bank 2501797513			3.712.041
				0
				5.899
	Bankbeholdning i alt			3.722.803
				5.899
23	801 Boligorganisationsandel			
	Boligforeningsandele			12.022.575
				11.954
	Boligorganisationsandel i alt			12.022.575
				11.954



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
24	803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	Dispositionsfond - saldo primo	205.690.078	197.545
	<i>Tilgang:</i>		
	Bidrag, afdelinger	7.701.720	7.644
	Ydelsler (beboerbet.), udamortiserede lån	61.728.844	61.126
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	16.741.092	16.602
		<u>86.171.655</u>	<u>85.371</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	13.967.922	18.663
	Udlån til afdelingerne hjemfald København	-103.511.575	0
	Tilskud mv. jf. spec.	32.401.453	7.713
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	2.227.939	804
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	6.148.046	487
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	38.382.342	38.152
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	6.696.437	6.641
	Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækingsret)	2.670.333	4.765
		<u>-1.017.103</u>	<u>77.226</u>
	Saldo ultimo	<u>292.878.837</u>	<u>205.690</u>
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.	152.943.714	43.041
	Indskud i Landsbyggefonden (konto 716) (116.224.179	108.850
	Bunden del i alt	<u>269.167.894</u>	<u>151.891</u>
	Disponibel likvid del	<u>23.710.943</u>	<u>53.799</u>
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	1.772	4.009
	Til organisationens fri disposition	23.710.943	53.799



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
25	805 Arbejdskapital		
	Arbejdskapital - saldo primo	33.145.368	30.785
	<i>Tilgang:</i>		
	Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	3.285.280	1.581
	Bidrag fra afdelingerne til Arbejdskapit	2.131.962	2.120
		<u>5.417.243</u>	<u>3.701</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Div. tilskud, jf. spec.	1.345.148	1.340
	Saldo ultimo	<u>37.217.463</u>	<u>33.145</u>
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>2.781</u>	<u>2.470</u>
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	<i>Bunden del:</i>		
	Forretningsførerorganisation administrat	<u>1.114.201</u>	<u>948</u>
	Bunden del i alt	<u>1.114.201</u>	<u>948</u>
	Disponibel del (K-indberetning)	<u>36.072.654</u>	<u>32.198</u>
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>2.695</u>	<u>2.399</u>
	Til organisationens fri disposition	36.072.654	32.198
26	821.1 Afdelinger i drift (indsat)		
	Mellemregning 24111 Toftegård	27.504.248	23.270
	Mellemregning 24112 Herlevgårdsvej	1.750.522	2.152
	Mellemregning 24113 Herlev Torv	1.702.032	1.592
	Mellemregning 24114 Martins Gård	9.466.198	8.587
	Mellemregning 24416 Dortheavej	3.480.444	2.591
	Mellemregning 24118 Hjortegården	194.114.152	193.238
	Mellemregning 24119 Teglværkshaven	2.682.938	2.787
	Mellemregning 24120 Børneinst. Anishaven	4.229.286	3.936
	Mellemregning 24123 Herlev Skole	2.088.857	2.851
	Mellemregning 24124 Herlev Skole, motion	572.767	495
	Mellemregning 24126 Bofællesskab	1.237.494	1.122
	Mellemregning 24127 Søagerpark	3.035.690	2.946
	Mellemregning 24228 Kongsgården	1.453.116	1.622
	Mellemregning 24229 Møllergården	563.212	541
	Mellemregning 24330 Sundholm Syd	12.224.749	4.583
	Mellemregning 24231 Taastrup Torv	626.850	0
	Mellemregning 24335 Hørgården 3	34.364.821	37.155
	Mellemregning 24236 Midgård	415.749	559
	Mellemregning 24437 Kløverbladsgade	3.162.941	2.963
	Mellemregning 24338 Skovkvarteret	2.102.989	2.113
	Mellemregning 24439 Støberigade	7.984.295	8.785
	Mellemregning 24343 Store Solvænget	7.080.093	3.731
	Mellemregning 24141 Toftegård Tag	7.385.759	7.061
	Mellemregning 24146 LUX	1.685.670	1.596
	Mellemregning 24239 Danalund	19.642.560	16.687
	Mellemregning 24432 Folehaven	38.511.087	48.665
	Mellemregning 24433 Bærhaven	1.469.881	1.406
	Mellemregning 24134 Vestergården 1	2.683.913	7.984
	Mellemregning 24135 Vestergården 2	22.911.484	26.364



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
Mellemregning 24136 Højstensgård	5.220.325	10.353
Mellemregning 24237 Høje Gladsaxe	37.941.838	38.428
Mellemregning 24238 Søbyvej	2.059.803	1.927
Mellemregning 24339 Remisevænget Øst	31.598.581	33.766
Mellemregning 24340 Remisevænget Vest	3.219.365	4.386
Mellemregning 24341 Remisevænget Nord	14.305.651	13.792
Mellemregning 24244 Måløvpark	23.172.285	21.009
Mellemregning 24245 Egedalsvænge	6.108.484	34.278
Mellemregning 24446 Hammelstruphus	10.391.292	9.513
Mellemregning 24147 Hedelyngen	9.042.333	5.969
Mellemregning 24450 Rådmandsbo	1.621.520	1.269
Mellemregning 24251 Østerhøj	5.299.342	4.241
Mellemregning 24152 Vestergården 3	2.437.968	1.738
Mellemregning 24453 Elmehaven	2.646.010	2.615
Mellemregning 24454 Vinhaven	5.320.685	5.378
Mellemregning 24355 Dyvekevænget	2.620.603	2.327
Mellemregning 24456 Egegade	698.737	744
Mellemregning 24457 A. F. Beyers Vej	2.721.903	2.463
Mellemregning 24458 Prangerhuset	1.688.277	1.919
Mellemregning 24451 Ved Rosenhaven	3.505.277	3.117
Mellemregning 24264 Grønhøj	1.305.085	1.558
Mellemregning 24455 Guldbergsgade	991.078	1.196
Mellemregning 24267 Jægerbo	1.151.856	1.022
Mellemregning 24269 Bofællessk Solsikken	1.164.863	1.084
Mellemregning 24270 Bofællessk Valmuen	1.046.899	863
Mellemregning 24271 Bofælle Kløvermarken	1.214.142	1.127
Mellemregning 24398 Brohuset	6.853.608	8.016
Mellemregning 24273 Egelunden	3.437.482	3.489
Mellemregning 24374 Signalgården	6.860.711	3.520
Mellemregning 24375 Bos Amagerfælledvej	0	1.168
Mellemregning 24176 Lampestedet 1	7.927.227	7.547
Mellemregning 24461 Hvidbjergvej	5.141.883	6.346
Mellemregning 24462 Valby	19.050.085	23.378
Mellemregning 24463 Sangergården	7.445.940	6.440
Mellemregning 24464 Damagervej	13.120.570	14.591
Mellemregning 24465 Händelsvej	14.272.339	17.458
Mellemregning 24466 Stubmøllevvej	3.699.598	0
Mellemregning 24467 Vestergårdsvej	18.405.063	17.593
Mellemregning 24468 Australiensvej	244.473	300
Mellemregning 24469 Ryesgade	3.533.549	3.696
Mellemregning 24470 Tranehavegård	18.423.437	19.691
Mellemregning 24371 Hørgården 1	22.889.576	25.780
Mellemregning 24372 Hørgården 2	35.488.584	21.230
Mellemregning 24474 Lønstrupgård	8.488.444	21.575
Mellemregning 24475 Damsøgård	4.958.902	4.377
Mellemregning 24476 Bryggergården	21.672.654	23.893
Mellemregning 24477 Kaysergården	6.728.635	6.658
Mellemregning 24478 Kaysergården pl.hjem	4.812.334	5.729
Mellemregning 24479 Slotsherrenshus	4.884.670	4.667
Mellemregning 24480 Apostelgården	6.944.214	6.000
Mellemregning 24481 Sangergården 2	4.017.083	3.851
Mellemregning 24482 Porthuset	3.192.393	4.075
Mellemregning 24483 Poppelvænget	1.854.082	2.164
Mellemregning 24484 Grønrisvej	6.583.258	5.941
Mellemregning 24486 Kronprinsessegade	542.494	665
Mellemregning 24387 Norgesgade	3.258.789	1.746
Mellemregning 24492 Dannebrogsgade	1.187.826	1.186
Mellemregning 24493 Bogfinkevej	701.829	702
Mellemregning 24494 Blækhuset	2.289.611	1.366
Mellemregning 24495 Arbejderboligerne	3.694.632	3.318



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
	Mellemregning 24496 Krattet	1.232.665	960
	Mellemregning 24497 Ellehjørnet	1.808.644	1.752
	Mellemregning 24499 Sejlhuset	2.797.281	3.025
	Mellemregning 24635 Servi Hørgården 3	5.780.473	2.988
	Mellemregning 24670 Tranehavegård serv	225.363	176
	Mellemregning 24675 Bost. Amagerfæl. ser	610.839	684
	Mellemregning 24692 Serv. Dannebrogsgade	1.016.512	1.028
	Mellemregning 24693 Serv. Bogfinkevej	516.980	394
	Mellemregning 24272 Egelunden Erhverv	55.178	0
	Afdelinger i drift i alt	881.277.911	912.623
27	824 Bankgæld		
	Danske Bank drift 3001957791	38.448.156	52.179
	Danske Bank husleje 3001960326	0	20
	ErhvervsGiro 6402739	256.773	2.575
	Bankgæld i alt	38.704.928	54.774
28	826 Skyldige omkostninger		
	Mellemregning 24345 Fam.bo Sundholmsve	4	0
	Mellemregning 24842 Remisevænget Syd	4	0
	Mellemregning 24843 Remisevænget Fælles	6.678	7
	Mellemregning 24877 Lampestedet 2	1.650	0
	Mellemregning Kokkedal på Vej	385.162	385
	Mellemregning Urbanplanen 2014-2017	34.309	34
	Mellemregning Kokkedal på Vej 2017-2020	928.678	449
	Mellemregning Høje Gladsaxe 2017-2020	0	83
	Mellemregning Vigerslev 2017-2020	44.304	569
	Mellemregning Urbanplanen 2018-2021	0	402
	Mellemregning 24901 Samdrift Herlev Midt	0	37
	Mellemregning 24902 Samdrift Urban	0	83
	Mellemregning 24904 Ballerup Samdrift	0	55
	Mellemregning 24910 Driftsområde A	1	0
	Mellemregning 24911 Driftsområde B	0	0
	Mellemregning 24913 Driftsområde D	0	0
	Mellemregning 24915 Driftsområde F	1	0
	Mellemregning 24918 Driftsområde I	1	0
	Mellemregning 24366 Strandlodsvej	0	312
	Mellemregning Samdrift Herlev Syd	0	47
	Skyldige omkostninger	14.790.464	15.882
	Skyldige omkostninger, revision	770.000	755
	Skyldige omkostninger i alt	16.961.256	19.099



24000 Boligforeningen 3B

1.000 kr.

Noter Konto

Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
---------------------------	---------------------------

31

Eventualforpligtelser**Medejerboliger:**

Boligorganisationen har opført medejerboliger og er garant for eventuel midlertidig finansiering af indskud, såfremt medejerboligerne ændrer status til almene boliger.

Parkeringsager:

Der er på flere afdelinger en eventualforpligtelse vedrørende oprettelse af p-pladser eller indbetaling til kommunal parkeringsfond. Forpligtelsen træder i kraft hvis fremtidens parkeringsforhold måtte kræve det. Der er ikke fastsat noget beløb på forpligtelsen.

Byggesager:

I byggesager, hvor rammebeløbet overskrides, dækkes overskridelsen af byggesagshonoraret i den pågældende sag. Eventuelle yderligere overskridelser dækkes af dispositionsfonden.

Remisevænget Nord:

Det påhviler dispositionsfonden at tilbagebetale driftslån til kommunen og Landsbyggefonden. Hvis der ikke findes en løsning med Landsbyggefonden om tilbagebetaling, kan afvikling ske gennem afdelingens fritagelse for udamortiserede ydelser.

Indeksregulering før 1. april 1975:

Det påhviler dispositionsfonden af afregne indeksregulering på beboerindskud i perioden frem til 1. april 1975 til fraflyttede lejere.

Herlev Skole inspektør-/mødelokale:

Boligforeningen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor afdeling Herlev Skole inspektør-/mødelokale gældende frem til 31. december 2021.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for boligorganisationens mellemværende med pengeinstitut ligger værdipapirbeholdning og likvide beholdninger med en bogført værdi på TDKK 144.513.



Påtegning

24000 Boligforeningen 3B

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et overskud på kr. 3.285.280, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at

København, den

KAB
s.m.b.a.

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Jonas Mørch Cohen
Kundechef

Solvej Strømsted
Økonomisk teamchef



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Boligforeningen 3B

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen 3B for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

**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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen, 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

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 34359

**Bestyrelsens påtegning:****Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for**

Afdeling 24111, Toftegård	Afdeling 24340, Remisevænget Vest
Afdeling 24112, Herlevgårdsvej	Afdeling 24341, Remisevænget Nord
Afdeling 24113, Herlev Torv	Afdeling 24343, Store Solvænget
Afdeling 24114, Martins Gård	Afdeling 24355, Dyvekevænget
Afdeling 24115, Egeløvparken	Afdeling 24371, Hørgården 1
Afdeling 24117, Sønderlundvejs Børneinstitution	Afdeling 24372, Hørgården 2
Afdeling 24118, Hjortegården	Afdeling 24374, Signalgården
Afdeling 24119, Teglværkshaven	Afdeling 24375, Bostedet Amagerfælledvej
Afdeling 24120, Børneinstitutionen Anishaven	Afdeling 24387, Norgesgade
Afdeling 24123, Herlev Skole	Afdeling 24398, Brohuset
Afdeling 24124, Herlev Skole Motionssal	Afdeling 24416, Dortheavej
Afdeling 24125, Herlev Skole, Insp.-/mødelokale	Afdeling 24432, Folehaven
Afdeling 24126, Bofællesskab	Afdeling 24433, Bærhaven
Afdeling 24127, Søagerpark	Afdeling 24437, Kløverbladsgade
Afdeling 24128, Ørestad Syd - Asger Jorns Allé	Afdeling 24439, Støberigade
Afdeling 24134, Vestergården 1	Afdeling 24445, Hulgårdsvej
Afdeling 24135, Vestergården 2	Afdeling 24446, Hammelstruphus
Afdeling 24136, Højstensgård	Afdeling 24450, Rådmandsbo
Afdeling 24141, Toftegård Tag	Afdeling 24451, Ved Rosenhaven
Afdeling 24146, LUX	Afdeling 24453, Elmehaven
Afdeling 24147, Hedelyngen	Afdeling 24454, Vinhaven
Afdeling 24152, Vestergården 3	Afdeling 24455, Guldbergsgade
Afdeling 24176, Lampestedet I	Afdeling 24456, Egegade
Afdeling 24228, Kongsgården	Afdeling 24457, A.F. Beyersvej
Afdeling 24229, Møllergården	Afdeling 24458, Prangerhuset
Afdeling 24231, Taastrup Torv	Afdeling 24461, Hvidbjergvej
Afdeling 24232, Taastrup Torv - Opgangsfællesskab	Afdeling 24462, Valby ejendommene
Afdeling 24236, Midgård	Afdeling 24463, Sangergården 1
Afdeling 24237, Høje Gladsaxe	Afdeling 24464, Damagervej
Afdeling 24238, Søbyvej	Afdeling 24465, Håndelsvej
Afdeling 24239, Danalund	Afdeling 24466, Stubmøllevej
Afdeling 24242, Skæve huse	Afdeling 24467, Vestergårdsvej
Afdeling 24244, Måløv Park	Afdeling 24468, Australiensvej
Afdeling 24245, Egedalsvænge	Afdeling 24469, Ryesgade
Afdeling 24247, Egehusene	Afdeling 24470, Tranehavegård
Afdeling 24251, Østerhøj	Afdeling 24473, Lønstrupgård tagboliger
Afdeling 24264, Grønhøj	Afdeling 24474, Lønstrupgård
Afdeling 24265, Grønhøj medejer boliger	Afdeling 24475, Plejehjemmet Damsøgård
Afdeling 24267, Jægerbo	Afdeling 24476, Bryggergården
Afdeling 24269, Solsikken	Afdeling 24477, Kaysergården
Afdeling 24270, Valmuen	Afdeling 24478, Kaysergården Plejehjem
Afdeling 24271, Kløvermarken	Afdeling 24479, Slotsherrenshus
Afdeling 24272, Egelunden Erhverv	Afdeling 24480, Apostelgården
Afdeling 24273, Egelunden	Afdeling 24481, Sangergården 2
Afdeling 24330, Sundholm Syd	Afdeling 24482, Porthuset
Afdeling 24335, Hørgården 3	Afdeling 24483, Poppelvænget Ældreboliger
Afdeling 24338, Skovkvarteret	Afdeling 24484, Grønrisvej
Afdeling 24339, Remisevænget Øst	Afdeling 24486, Kronprinsessegade



Påtegning

24000 Boligforeningen 3B

Afdeling 24492, Dannebrogsgade
 Afdeling 24493, Bogfinkevej
 Afdeling 24494, Blækhuset
 Afdeling 24495, Arbejderboligerne
 Afdeling 24496, Ved Krattet
 Afdeling 24497, Ellehjørnet
 Afdeling 24499, Sejlhuset
 Afdeling 24511, Havneholmen Drift
 Afdeling 24537, Sumenhed Høje Gladsaxe
 Afdeling 24541, Sumenhed 3041 - 3042
 Afdeling 24574, Løntrupgård incl. Damsøgård
 Afdeling 24635, Hørgården 3, serviceareal
 Afdeling 24670, Serviceareal Tranehavegård
 Afdeling 24675, Bostedet Amagerfælledvej, Servicearealer
 Afdeling 24692, Serviceareal Dannebrogsgade
 Afdeling 24693, Serviceareal Bogfinkevej

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den

I bestyrelsen:

Steffen Morild
Formand

Iris Gausbo
Næstformand

Hans Jørgen Larsen

Henrik D. Thorenfeldt

Flemming Løvenhardt

Peter Kare

Dennis Trier

Anders Folmer Buhelt

Lis Brønholt

Hanne Drewsen

Hans Erik Foght

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber har været forelagt på repræsentantskabet til godkendelse.

København, den

Dirigent

Steffen Morild
Formand



Noter	Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisationen			
		Nej	
		Nej	
		Nej	
1	Ja	Nej	
		Nej	
2	Ja	Nej	
		Nej	
		Nej	
Afdelinger			
3			
4	Ja		
	Ja		
		Nej	
5	Ja	Nej	
		Nej	
6	Ja		
		Nej	
7	Ja		
8	Ja		
9	Ja		
		Nej	
		Nej	



Noter til spørgeskema

1 **Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:
4b. udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger?**

Der kan være en risiko for, at dispositionsfonden skal dække garantiforpligtelser vedrørende helhedsplaner og andre byggesager. Dispositionsfonden skal desuden dække afholdte udgifter i sager, der ikke gennemføres.

Boligforeningen har afgivet moderselskabserklæring vedrørende helhedsplaner i afdelingerne 24432 Folehaven og 24462 Valby ejendommene. Erklæringen er gældende indtil skema A godkendes.

Boligforeningen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor afdeling 24125 Herlev Skole, inspektørkonto gældende frem til 31. december 2021. Der henvises til administrationens påtegning i afdelingernes regnskab.

Der henvises også til note 33 eventualforpligtelser.

2 **Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed (5)?** Tab ved lejeledighed

24111 Toftegård	110.818
24113 Herlev Torv	125.931
24114 Martinsgård	19.783
24115 Egeløvparken	2.252
24118 Hjortegården	10.812
24123 Herlev Skole	16.309
24134 Vestergården 1	40.775
24135 Vestergården 2	5.557
24136 Højstensgård	15.126
24141 Toftegård Tag	5.180
24146 Lux	399
24147 Hedelyngen	9.841
24176 Lampestedet	13.919
24231 Taastrup Torv	10.947
24237 Høje Gladsaxe	10.619
24239 Danalund	327.888
24244 Måløv Park	99.340
24245 Egedalsvænge	261.460
24251 Østerhøj	47.163
24264 Grønhøj	13.157
24273 Egelunden	4.340
24330 Sundholm Syd	11.437
24335 Hørgården 3	5.206
24338 Skovkvarteret	24.080
24339 Remisevænget Øst	5.780
24340 Remisevænget Vest	13.716
24341 Remisevænget Nord	38.806
24343 Store Solvænget	28.752
24355 Dyvekevænget	45.157
24371 Hørgården 1	2.922
24372 Hørgården 2	8.421
24398 Brohuset	5.625
24416 Dortheavej	16.484
24432 Folehaven	175.927
24437 Kløverbladsgade	56.546
24439 Støberigade	604
24446 Hammelstruphus	14.903



	24000 Boligforeningen 3B
24450 Rådmandsbo	1
24451 Ved Rosenhaven	32.613
24453 Elmehaven	43.687
24454 Vinhaven	9.332
24455 Guldbergsgade	4.641
24462 Valby Ejendommene	51.481
24464 Damagervej	11.147
24465 Händelsvej	71
24467 Vestergårdsvej	7.873
24470 Tranehavegård	107.758
24474 Lønstrupgård	10.249
24476 Bryggergården	166.896
24477 Kaysergården	152
24480 Apostelgård	22.539
24483 Poppelvænget	15.255
24484 Grønrisvej	96.982
24494 Blækhuset	1.161
24495 Arbejderboligerne	3.596
24499 Sejlhuset	36.526
	<u>2.227.939</u>

3 **Hvor årets regnskabsresultat sammeholdt med regnskabsresultaterne at der tilbagevendende bliver budgettet med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering (9a)?**

	<u>Tilbagevendende overskud</u>
24120 Børneinstitutionen Anishaven	Ja
24126 Bofællesskab	Ja
24135 Vestergården 2	Ja
24176 Lampestedet 1	Ja
24228 Kongsgården	Ja
24237 Høje Gladsaxe	Ja
24238 Søbyvej	Ja
24244 Måløv Park	Ja
24251 Østerhøj	Ja
24271 Kløvermarken	Ja
24437 Kløverbladsgade	Ja
24446 Hammelstruphus	Ja
24453 Elmehaven	Ja
24464 Damagervej	Ja
24465 Händelsvej	Ja
24469 Ryesgade	Ja
24475 Damsøgård	Ja
24477 Kaysergården	Ja
24479 Slotsherrenshus	Ja
24480 Apostelgården	Ja
24481 Sangergården 2	Ja
24493 Bogfinkevej	Ja
24494 Blækhuset	Ja
24495 Arbejderboligerne	Ja



4

Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering? (9b)

		Underskuds saldi	Underfinan- siering
24111	Toftegård	0	17.302.723
24112	Herlevgårdsvej	0	1.334.275
24114	Martins Gård	0	1.441.123
24115	Egeløvparken	0	13.730.864
24117	Sønderlundvejs Børneinstitution	46.518	1.692.843
24118	Hjortegården	2.891.697	22.431.389
24119	Teglværkshaven	0	780.697
24120	Børneinstitutionen Anishaven	42.607	0
24123	Herlev Skole	1.574	164.564
24124	Herlev Skole, Motionssal	9.265	0
24125	Herlev Skole, Inspektør-/mødelokale	456.817	0
24126	Bofællesskab	4.658	0
24134	Vestergården 1	0	11.224.920
24135	Vestergården 2	0	445.832
24136	Højstengård	0	13.532.649
24141	Toftegård Tag	11.932	3.805
24146	LUX	305.786	174.949
24147	Hedelyngen	0	6.388.368
24176	Lampestedet 1	87.888	0
24228	Kongsgården	33.060	0
24232	Opgangsfællesskabet Taastrup Torv	1.071.509	0
24236	Midgård	0	139.470
24237	Høje Gladsaxe	0	304.682
24238	Søbyvej	0	0
24239	Danalund	0	6.111.601
24242	Skæve huse	0	34.876.560
24244	Måløv Park	0	259.528
24245	Egedalsvænge	2.505.174	139.776.662
24247	Egedal Boliger	0	44.670.672
24251	Østerhøj	0	52.485
24264	Grønhøj	150.448	203.759
24267	Jægerbo	41.758	0
24271	Kløvermarken	0	8.150
24328	Ørestad Syd - Asger Jorns Allé	0	1.607.104
24335	Hørgården 3	2.401.289	0
24338	Skovkvarteret	0	679.834
24339	Remisevænget Øst	0	7.092.907
24340	Remisevænget Vest	1.020.093	3.847.254
24341	Remisevænget Nord	550.241	6.477.792
24343	Store solvænget	139.104	2.740.343
24355	Dyvekevænget	201.524	1.190.188
24366	Strandlodssund	0	6.298
24371	Hørgården 1	0	8.716.926
24372	Hørgården 2	0	8.163.748
24374	Signalgården	0	1.664.517
24375	Bostedet Amagerfælledvej	0	3.840.806
24387	Norgesgade	303.317	2.054
24416	Dortheavej	0	247.901
24432	Følehaven	0	26.271.271
24433	Bærhaven	269.475	2.689.827
24437	Kløverbladsgade	0	168.504
24439	Støberigade	586.697	28.115
24446	Hammelstruphus	0	401.070
24450	Rådmandsbo	74.747	21



Spørgeskema

		24000 Boligforeningen 3B	
24453	Elmehaven	0	249.039
24455	Guldbergsgade	190.857	0
24458	Prangerhuset	0	226.912
24461	Hvidbjergvej	51.690	652.000
24462	Valby ejendommene	0	17.174.358
24463	Sangergården 1	0	1.040.047
24464	Damagervej	0	196.432
24465	Händelsvej	0	26.157
24466	Stubmøllevej	0	6.110.000
24468	Australiensvej	0	5.108.465
24469	Ryesgade	0	47.637
24470	Tranehavegård	0	8.360.880
24473	Lønstrupgård Tagboliger	0	2.205.839
24474	Lønstrupgård	0	14.613.514
24475	Damsøgård	75.938	0
24476	Bryggergården	0	0
24477	Kaysergården	0	19.796
24478	Kaysergården (Plejhjem)	194.800	0
24479	Slotsherrenshus	0	4.490
24480	Apostelgården	0	52.339
24481	Sangergården 2	0	35.371
24483	Poppelvænget	0	1.542.220
24484	Grønrisvej	0	332.429
24486	Kronprinsessegade	385.845	0
24493	Bogfinkevej	0	0
24494	Blækhuset	0	2.437
24495	Arbejderboligerne	0	7.835
24496	Ved Krattet	0	115.716
24499	Sejlhuset	0	445.868
24635	Hørgården 3 Serviceareal	0	9.120.545
24675	Bostedet Amagerfælledvej, Servicearealer	0	560.775
		<u>14.106.308</u>	<u>461.140.152</u>

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2023



Noter til spørgeskema

5 Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:

11b. løbende retssager?

Byggebranchen er i 2015 blevet opmærksom på fugtproblemer ved brug af MgO-plader, som er anvendt i nedenstående afdelinger:

24115 Egeløvparken	24119 Teglværkshaven	24245 Egedalsvænge
24416 Dortheavej	24330 Sundholm Syd	24135 Vestergården 2

Udgifter til udskiftning af MgO-plader i afdeling 24115 Egeløvparken, 24416 Dortheavej og 24119 Teglværkshaven dækkes af Byggeskadefonden, bortset fra selvrisiko på 5% og udgifter, der ikke er omfattet af dækningen. Byggeskadefonden har foreløbig tilkendegivet delvis dækning af udgifter i afdeling 24245 Egedalsvænge. 24330 Sundholm Syd har fået bevilliget støtte fra dispositionsfonden og vil ansøge om forhøjet egen trækingsret fortsat at byggesagen og reguleringskontoen dækker resten, såfremt Byggeskadefonden eller totalentreprenør ikke dækker. 24135 Vestergården 2 har i første omgang fået udgiften til udskiftning af MgO pladerne dækket i byggeregnskabet, indtil det bliver afgjort om entreprenøren eller Byggeskadefonden dækker udgiften.

6 Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:

11d. aktiverede projekteringsudgifter?

Der kan være en risiko for, at igangværende byggesager i afdelinger ikke gennemføres, eller overskrider den budgetterede anskaffelsessum. Afholdte udgifter, der ikke dækkes af dispositionsfonden skal afholdes af afdelingen.

Der henvises også til note 5 om underfinansierede arbejder, og afdelingernes regnskaber.

7 Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:

11f. andre forhold?

Der er på nedennævnte afdelinger en eventualforpligtelse vedrørende oprettelse af p-pladser eller indbetaling til kommunal parkeringsfond. Forpligtelsen træder i kraft hvis fremtidens parkeringsforhold måtte kræve det. Der er ikke fastsat noget beløb på forpligtelsen.

24339 Remisevænget Øst	24455 Guldbergsgade	24481 Sangergården 2
24340 Remisevænget Vest	24456 Egegade	24482 Porthuset
24355 Dyvekevænget	24458 Prangerhuset	24483 Poppelvænget
24387 Norgesgade	24461 Ved Rosenhaven	24484 Grønrisvej
24450 Rådmandsbo	24465 Händelsvej	24492 Dannebrogsgade
24453 Elmehaven	24477 Kaysergården	24493 Bogfinkevej
24454 Vinhaven	24480 Apostelgården	

Der henvises til eventualforpligtelse i afdelingsregnskaberne.

8 Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:

12a. planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?

24118 Hjortegården
24245 Egedalsvænge
24375 Amagerfælledvej, bofællesskab

Et udvalg under Organisationsbestyrelsen arbejder på en henlæggelsespolitik, som forventes vedtaget i 2022.



9

**Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:
12b. istandsættelse ved fraflytning?**

Nedenstående afdelinger har i årsregnskabet for 2021 ikke haft tilstrækkelige henlæggelser til at dække afdelingens andel. Afdelingerne er pålagt fokus med henblik på at sikre tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i fremtidige budgetter.

24335 Hørgården 3
24474 Lønstrupgård

24340 Remisevænget Vest

24462 Valby Ejendommene



Forretningsførerens påtegning:

#####

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Jonas Mørch Cohen
Kundechef

Solvej Strømsted
Økonomisk teamchef

Bestyrelsens påtegning:

København, den

Steffen Morild
Formand



Den uafhængige revisors erklæring

Til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, Landsbyggefonden og den øverste ledelse i i Boligforeningen 3B

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om spørgeskemaet for den almene boligorganisation Boligforeningen 3B for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere om særlige regnskabsmæssige forhold for den almene boligorganisation Boligforeningen 3B for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Besvarelsen af spørgeskemaet er udarbejdet med det formål at opfylde § 69 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for tilsynsførende kommunalbestyrelse, Landsbyggefonden og den øverste ledelse i den almennyttige boligorganisation, og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet, samt den fremlagte dokumentation for oplysningerne.

Revisors ansvar

Det er vores ansvar på grundlag af det udførte arbejde at udtrykke en konklusion om hvorvidt besvarelsen af spørgeskemaet er foretaget i overensstemmelse med oplysningerne i årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen 3B for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 samt reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

**Konklusion**

Denne konklusion er udformet på grundlag af forståelsen af de kriterier som der er redegjort for i erklæringens indledende afsnit og som bygger på kravene i § 69 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at besvarelsen af spørgeskemaet i alle væsentlige henseender er foretaget i overensstemmelse med oplysningerne i årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen 3B for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 samt reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

København, den

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 34359

Resultatopgørelse for sideaktivetsafdelinger**Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder****Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020**

<u>Note</u>		<u>Resultat 2021</u>	<u>Urevideret Budget 2021</u>
			1.000 kr.
1160	Årets overskud	83.608	<u> </u>
1170	Udgifter og evt. overskud i alt	<u>83.608</u>	<u> 0</u>
	Ekstraordinære indtægter		
2	1241 Ekstraordinære indtægter	<u>83.608</u>	<u> 0</u>
	1250 Ekstraordinære indtægter i alt	<u>83.608</u>	<u> 0</u>

Balance pr. 31. december 2020

		<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
			1.000 kr.
	Aktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
4	1313 Kapitalindskud, sideaktiviteter	<u>1.031.245</u>	<u> 948</u>
	1330 Anlægsaktiver i alt	<u>1.031.245</u>	<u> 948</u>
	1380 Aktiver i alt	<u>1.031.245</u>	<u> 948</u>
	Passiver		
	Egenkapital		
5	1404 Overført overskud eller tab	<u>1.031.246</u>	<u> 948</u>
	1410 Egenkapital i alt	<u>1.031.246</u>	<u> 948</u>
	1450 Passiver i alt	<u>1.031.246</u>	<u> 948</u>

Resultatopgørelse for sideaktivitetsafdelinger**Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder****Noter til resultatopgørelse og balance****Ad resultatopgørelse**

<u>Note</u>	Resultat 2021	Urevideret Budget 2021
		1.000 kr.
2 1241 Ekstraordinære indtægter		
Opskrivning indskud i A/S Bolind Handel	83.608	0
	<u>83.608</u>	<u>0</u>

Ad balance

<u>Note</u>	31-12-2021	31-12-2020
		1.000 kr.
3 1311 Værdipapirer m.v.		
A/S Bolind Handel	0	1.162
	<u>0</u>	<u>1.162</u>
4 1313 Kapitalindskud, sideaktiviteter		
Indskud i KAB	469.000	469
Indskud i A/S Bolind Handel	562.245	479
3B Erhvervsudlejning A/S	0	72
	<u>1.031.245</u>	<u>1.020</u>
5 1404 Overført overskud eller tab		
Primo	947.638	1.234
Årets resultat	83.608	-287
	<u>1.031.246</u>	<u>948</u>



Forretningsførerens påtegning:

København, den

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Jonas Mørch Cohen
Kundechef

Solvej Strømsted
Økonomisk teamchef

Bestyrelsens påtegning:

København, den

Steffen Morild
Formand



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Boligforeningen 3B

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen 3B, sideaktivetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af bestyrelsen 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

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 34359

Boligforeningen 3B

Revisionsprotokollat om udkast til årsregnskab for 2021

Boligforeningen 3B

Revisionsprotokollat om udkast til årsregnskabet for 2021

Indhold

Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 4
Kommentarer til specifikke afdelinger	5 - 18
Rapportering om andre betydelige forhold	19 - 40
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	41 - 87
Andre ydelser	88
Afslutning	89

Indledning

- 1 Vi har afsluttet revisionen af udkast til årsregnskabet for 2021. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på TDKK 3.285 og en egenkapital på TDKK 342.119.
- 2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat af 7. januar 2021, siderne 93-99. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

Konklusion på den udførte revision

- 3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på årsregnskabet.
- 4 Såfremt årsregnskabet for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og sideaktiviteter vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning med nedenstående bemærkninger.

Boligorganisation

”Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision”.

Afdelinger

”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”.

Kommentarer til specifikke afdelinger

Afdeling 24125, Herlev Skole

5 Afdelingens lejemål udlejes til markedsleje, hvilket ikke er tilstrækkeligt til at dække afdelingens udgifter. Boligforeningen arbejder på at finde en løsning herpå.

6 Boligforeningen 3B har pr. 31. december 2021 udlånt TDKK 105 til afdelingen. Boligforeningen har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring om, at lån ydet til afdeling 24125 ikke blive krævet afdraget eller indfriet, medmindre afdelingens beholdning af likvide midler er tilstrækkelige til at berettige tilbagebetaling, at Boligforeningen vil stille likviditet til rådighed i 2022 inden for rammerne af afdelingens budget for 2022 samt at Boligforeningen 3B træder tilbage for afdelingens øvrige kreditorer.

Afdeling 24272, Egelunden Erhverv

7 Afdelingen skal i henhold til Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. fremleje afdelingens lokaler til et erhvervsdrivende selskab, 3B Erhvervsudlejning A/S, som varetager udlejningen til slutlejerer. Udlejningen til 3B Erhvervsudlejning A/S skal ske til balancelejen i afdelingen. I balancelejen skal ud over afdelingens løbende driftsudgifter indgå afvikling af afdelingens opsamlede underskud samt afdrag på afdelingens finansiering af ejendommens anskaffelsessum. Det har ikke været muligt at opnå en leje hos slutlejerer, som kan skabe balance mellem indtægter og udgifter.

8 Boligforeningen 3B har i 2021 ydet tilskud på TDKK 2.808, som er brugt til nedbringelse af mellemregningen med foreningen samt eftergivelse af gæld i 3B Erhvervsudlejning A/S, således at mellemværende mellem 3B Erhvervsudlejning A/S og afdeling 24272 er nedbragt.

9 Der pågår en dialog med Landsbyggefonden om en fremadrettet løsning af afdelingens økonomiske problemer, ligesom ejendommen forsøges afhændet.

Afdeling 24341, Remisevænget Nord

10 I forbindelse med nedrivning af Solvangscentret blev udarbejdet en finansieringsplan, der skulle sikre, at afdelingens økonomi blev upåvirket af nedrivningen. I finansieringsplanen blev forudsat et provenu fra Solvangscentret på TDKK 6.319, og der blev bevilget en 1/5-dels ordning på TDKK 2.100 således, at der i alt kunne oprettes et kapitaldepot på TDKK 8.419. Det forudsattes, at kapitaldepotet kunne forrentes med 6%, hvorved der i de kommende 30 år årligt kunne hæves et beløb svarende til ydelserne på realkreditlån optaget til finansiering af nedrivningen.

11 Provenuet har netto været lavere end forudsat, og den bevilgede 1/5-dels ordning på TDK 2.100 er endnu ikke etableret. Der er således en manko i finansieringen, og med udgangspunkt i det nuværende renteniveau vil denne manko være stigende, da den forudsatte rente på 6% ikke kan opnås.

12 Det skal bemærkes, at der er usikkerhed om, hvorvidt driftsstøttelån fra Landsbyggefonden og Københavns Kommune på i alt TDKK 13.900 kan opretholdes efter nedrivningen af Solvangscen-tret. Såfremt dette ikke er tilfældet, forøges finansieringsbehovet tilsvarende.

13 Vi har fået oplyst, at boligorganisationen snarligt vil fortsætte dialogen med Landsbyggefonden, så der kan skabes en finansieringsløsning med ligevægt mellem indtægter og udgifter.

Afdeling 24374, Signalgården

Oprindelig anskaffelsessum/finansiering

14 Ejendommens anskaffelsessum er underfinansieret med TDKK 1.022. Afdelingen er gået i drift den 1. december 2011, men vi har fået oplyst, at byggeregnskabet er anmodet genåbnet således, at anlægssummen forhøjes med TDKK 768 til dækning af reguleret grundkøbesum, byggesagsgebyrer og konceptvederlag. Nyt skema C er udarbejdet og sendt til kommunen, men der foreligger endnu ikke kommunal godkendelse heraf. Når kommunal godkendelse foreligger, er vi oplyst om, at ende-lig finansiering vil blive hjemtaget.

Igangværende arbejder, anden langfristet gæld og andre henlæggelser

15 Der har i forlængelse af byggeriet været en merudgift til udbedring af fejl og mangler, der belø-ber sig til en yderligere anskaffelsessum på TDKK 8.211.

16 Merudgiften forventes finansieret med tilskud fra dispositionsfonden på TDKK 5.803, forsik-ringssum TDKK 2.000 samt egne midler TDKK TDKK 407.

Afdeling 24461, Hvidbjerg

17 Der er i 2015 ydet lån fra dispositionsfonden på TDKK 5.000 til finansiering af et forbedrings-arbejde vedrørende badeværelser. Der er udarbejdet en afviklingsplan på lånet, hvor afdrag optrap-pes fra TDKK 30 i 2018 til TDKK 120 i 2021. Derudover vil eventuelle overskud i afdelingen blive anvendt til betaling af ekstraordinære afdrag på lånet. Opnås der ikke overskud i afdelingen vil sid-ste afdrag blive betalt i 2060. Restgælden udgør TDKK 4.522 pr. 31. december 2021. Vi gør op-mærksom på, at forbedringslån skal afvikles over højst 30 år.

Byggesager

18 Der er uafsluttede byggeregnskaber i afdeling 24118 Hjortegården og 24335 Hørgården III. Af-slutningen af disse byggesager kan medføre reguleringer på dispositionsfonden.

Rapportering om andre betydelige forhold

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

19 Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge selskabets bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, direktionen har iværksat med henblik på at identi-ficere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

20 Vi skal desuden forespørge bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om mistanker og beskyldninger herom.

21 Vi har som led heri med ledelsen drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisati-onen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl.

22 Vi har fået oplyst af administrator, at der er konstateret to besvigelsessager. Der er i løbet af 2021 konstateret, at en medarbejder uretmæssigt har foretaget indkøb og forbrugt materiel for i alt TDKK 157. Administrator har oplyst, at medarbejderen er efterfølgende bortvist. Derudover er der i forbindelse med regnskabsafslutningen konstateret, at en afdelingsformand uretmæssigt har hævet og forbrugt afdelingsmidler for i alt TDKK 218. Begge sager er anmeldt til politiet.

23 Administrator har endvidere oplyst, at der implementeret forretningsgange med henblik på at forhindre lignende sager.

Forretningsgang og intern kontrol

24 Det er bestyrelsens ansvar, at der er etableret betryggende forretningsgange, som sikrer mod besvigelser og utilsigtede fejl.

25 Boligforeningens administration er overgået til KAB pr. 1. januar 2019, hvorefter administrationen er underlagt KABs forretningsgange og interne kontroller. Vi har i rollen som revisor for KAB udarbejdet en ISAE 3402 erklæring om udvalgte finansielle processer og tilhørende generelle it-kontroller.

26 Erklæringen er afgivet med forbehold som følge af, at forretningsgange ikke er udformet hensigtsmæssigt og/eller forretningsgange ikke har fungeret effektivt i hele 2021 indenfor kontrolmålene:

- Access Management (forretningsgange til håndtering af adgangsrettigheder)
- Forretningsgang for overvågning af back up
- Forretningsgang for overvågning af driftsudstyr og incidenthåndtering
- Omkostninger til leverandører er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt og vedrører kunden
- Ændring af stamdata vedrørende kreditorer og medarbejdere

27 Der er udført supplerende revisionshandlinger for at afdække risikoen for, at ovenstående forhold har givet anledning til væsentlige fejl i årsregnskaberne.

Forvaltningsrevision

28 Reglerne om forvaltningsrevision indebærer, at vi skal foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens midler og drift.

29 3B er udover egne strategiplaner omfattet af KAB's målsætningsprogram. KAB's målsætningsprogrammet indeholder en række delmål. I 2020 blev KAB's nye strategiske plan godkendt "Lad det GRO".

Nedenfor er KAB's 5 signaturprojekter, som er en væsentlig del af den strategiske ramme, og hvor der arbejdes på at udpege pejlemærker, som måler fremdriften.

- **Vild Med Vilje** og KAB har indgået partnerskabsaftale med det formål at skabe øget biodiversitet i de mange grønne områder i KAB-fællesskabet.
- **Genanvendelse af byggematerialer** med det formål at reducere KAB-fællesskabets klimaaftryk og skabe nye bæredygtige boligområder. Det skal ske gennem et kredsløb af genbrug af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

- **Generationernes Træhus**, der udvikler og afprøver et bæredygtigt, fleksibelt, højt etagebyggeri i træ.

- **Socialøkonomisk tænketank** og socialt ansvar, der skal styrke de lokale fællesskaber og igangsætte flere socialøkonomiske aktiviteter i boligafdelingerne.

- **Pas på huslejen 2.0**, som har som hovedformål at sænke driftsudgifterne til gavn for alle beboere i KAB-fællesskabet. Det bliver med en helhedsorienteret indsats, hvor der både skal være fokus på de langsigtede udgifter, på en effektiv drift og på trivlsen i boligafdelingerne. Projektet er samtidig et vigtigt bidrag til KAB's arbejde med at indfri den statslige effektiviseringsaftale.

30 KAB's forvaltningsrapport viser, at der er fuld målopfyldelse på 2 delmål, og delvis målopfyldelse for de resterende 5 delmål.

31 Vi har som en integreret del af den finansielle revision vurderet, om boligorganisationens dispositioner er i overensstemmelse med almindelige normer for, hvad der anses for sparsommelig adfærd. Vores vurdering er foretaget på baggrund af stikprøvevise undersøgelser samt en overordnet vurdering af boligorganisationens forretningsgange ved afholdelse af omkostninger til vedligeholdelse af afdelingernes ejendomme.

32 I regnskabsåret 2021 har vi haft fokus Aktivitets- og ressourcestyring. Her har vi bl.a. andet foretaget en vurdering af:

- Om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet
- Indtægter og udgifter pr. m2 i forhold til gennemsnittet for Region Hovedstaden

33 For at vurdere, om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet har vi gennemlæst referater og forholdt os til om beslutninger effektueres som besluttet. Vi har herunder sammenholdt referaterne med årets ydede tilskud. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

34 Foruden ovenstående har vi, som en del af vores forvaltningsrevision i år, foretaget en analyse af husleje- og udgiftsniveauet for afdelingerne for 2021 set i forhold til gennemsnittet for Region Hovedstaden i 2020 ved brug af Landsbyggefondens database.

	3B	Region Hovedstaden	Forskel
Husleje pr. m ²	953	949	-4
Nettokapitaludgifter pr. m2	-209	-194	-15
Offentlige og andre faste udg. pr. m2	-257	-268	11
Variable udgifter pr. m2	-147	-144	-3
Henlæggelser pr. m2	-267	-269	2
Ekstraordinære udgifter pr. m2	-214	-172	-42
Andre ordinære indtægter pr. m2	60	47	13
Ekstraordinære indtægter pr. m2	70	73	-3
Nettoudgifter pr. m2	-964	-927	-37
Resultat (+ = underskud) pr. m2	11	-22	33
	-953	-949	-4

35 Der er udarbejdet afdelingsanalyse med baggrund i udtrukket oplysninger fra Landsbyggefonden, som er sammenholdt med boligforeningen. Udgifter pr. m2 er sammenholdt med Regionen. Det ses af analysen, at boligforeningen generelt ligger over niveauet for regionen.

36 Afvigelserne fra Region Hovedstaden er hovedsageligt på posterne nettokapitaludgifterne, ekstraordinære udgifter og offentlige og andre faste udgifter. Nettokapitaludgifterne som er over Regionen, kan boligforeningen kun i mindre omfang selv påvirke. Offentlige og andre udgifter ligger en anelse under niveauet for regionen, hvilket primært skyldes A&G -indskud, da man forholdsmæssigt ikke har så mange gamle afdelinger. De ekstraordinære poster er ligeledes højere end regionen. Den primære årsag hertil er de negative renter som afdelingerne har i 2021, hvilket er set generelt i branchen i 2021. De øvrige poster er overordnet på niveau med regionen.

37 Overordnet er det vores opfattelse at boligselskabet forvalter lejernes midler hensigtsmæssigt i forhold til, hvad der er muligt at påvirke.

38 På baggrund af vores revision er det vores opfattelse, at boligorganisationen efterlever almindelige normer for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

39 Som et led i den juridisk-kritiske revision har vi påset, at:

- foretagne indkøb inden for formålet for den almene boligorganisation
- investeringer i værdipapirer opfylder lovgivningens bestemmelser herom
- husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendte budgetter
- tilskud fra dispositionsfonden er ydet i overensstemmelse med reglerne
- bestyrelseshonorar er udbetalt i overensstemmelse med reglerne

40 Tidligere år har vi foretaget en vurdering af følgende emner i forbindelse med juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision:

	2017	2018	2019	2020	2021
Forvaltningsrevision					
Aktivitets- og ressourcestyring		x			x
Mål- og resultatstyring			x		
Styring af offentlige indkøb	x				
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter				x	
Juridisk-kritisk revision					
Gennemførelse af indkøb	x	x	x	x	x
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	x	x	x	x	x
Gennemførelse af salg	x	x	x	x	x
Myndigheders gebyropkrævning	x	x	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.	x	x	x	x	x

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

41 Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Boligorganisationen

Midler placeret i den almene fællesforvaltning

42 Boligorganisationens og afdelingernes likvide midler er placeret i en fællesforvaltning der administreres af flere eksterne kapitalforvaltere. Årets afkast svarer til -2,42 % af det gennemsnitlige indestående.

Egenkapitalen

43 Den samlede egenkapital for boligforeningen udgør TDKK 342.119. Heraf udgør den disponible egenkapital TDKK 59.784 svarende til DKK 4.467 pr. lejemålsenhed mod DKK 6.408 i 2020.

44 Såvel den disponible dispositionsfond og den disponible arbejdskapital ligger under grænserne for, hvornår der skal opkræves bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden og kan opkræves bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen. Der er således budgetteret med bidrag fra afdelinger til både dispositionsfonden og arbejdskapitalen i 2022.

45 Vi har stikprøvevist kontrolleret, at årets tilskud er ydet i overensstemmelse med bestyrelsesbene

46 Der er i 2021 tilbageført tilskud for TDKK 103.512. Disse tilskud er tidligere givet til afdelingers hjemfaldsforpligtelse. Boligorganisationen har i år valgt at ændre princip herfor, så tilskud er tilbagebetalt af de pågældende afdelinger, og der er i stedet bevilliget dispositionsfondslån.

47 For lejeaftaler indgået inden den 1. april 1975 indeksreguleres beboerindskuddet. Der påhviler boligforeningen en forpligtelse til at afregne indeksreguleringen til fraflyttede beboere. Forholdet er oplyst som en eventualforpligtelse i boligforeningens årsregnskab.

Afdelingerne

Resultat i afdelingerne

48 Regnskaberne for afdelingerne udviser følgende resultater for regnskabsåret 2021 (TDKK):

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat konto 407
24111	-1.945	7.583
24112	-135	453
24113	5	107
24114	112	935
24115	-406	1.951
24117	-61	-47
24118	5.247	-2.892
24119	167	61
24120	100	-43
24123	0	-2
24124	11	-9
24125	99	-466
24126	37	-5
24127	11	65

24134	-16	889
24135	-111	2.717
24136	-474	2.380
24141	12	-12
24146	186	-306
24147	-140	1.009
24152	-78	120
24176	189	-88
24228	136	-33
24229	-26	87
24231	-37	22
24232	753	-1.072
24236	-5	27
24237	766	1.972
24238	32	107
24239	218	794
24244	234	779
24245	115	-2.505
24251	-318	324
24264	66	-150
24267	14	-42
24269	-20	144
24270	4	35
24271	36	41
24272	-603	0
24273	60	201
24330	147	207
24335	2.401	-2.401
24338	147	90
24339	734	4.185
24340	666	-1.020
24341	550	-550
24343	139	-139
24371	151	1.764
24372	-571	1.257
24374	76	363
24375	-251	1.317
24387	303	-303
24398	-68	1.440
24416	-24	24
24432	397	6.133
24433	226	-269
24437	93	378
24439	587	-587
24446	-21	468
24450	-24	-75
24451	19	466
24453	-110	359
24454	51	263
24455	173	-191
24456	9	12
24457	47	108

24458	45	85
24461	44	-52
24462	-921	
24463	163	317
24464	263	646
24465	-544	1.172
24466	-235	869
24467	504	583
24468	0	0
24469	24	396
24470	-406	1.709
24474	873	943
24475	47	-76
24476	286	374
24477	164	265
24478	159	-195
24479	79	310
24480	-7	7
24481	59	302
24482	9	68
24483	-195	313
24484	-47	84
24486	342	-386
24492	-8	203
24493	71	40
24494	77	32
24495	46	392
24496	0	0
24497	0	0
24499	-56	5
24635	-2.004	3.889
24670	-50	0
24675	-80	2

49 Vi har påset, at de opsamlede resultater fra tidligere år i alle afdelinger, afvikles budgetmæssigt som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Afdelinger med over-/underfinansiering på den oprindelige finansiering

50 I afdeling 24146, Lux er der en underfinansiering på TDKK 175. Skema C er udarbejdet, der mangler blot regulering af beboerindskud.

51 I afdeling 24231, Taastrup Torv er der en overfinansiering på TDKK 98. Der har tidligere været en større underfinansiering grundet en række forhold, bl.a. støtten fra 3B, som var blevet indregnet dobbelt. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022

52 I afdeling 24232, Opgangsfællesskabet Taastrup er der en underfinansiering på TDKK 41. Der har tidligere været en større underfinansiering grundet en række forhold, bl.a. støtten fra 3B, som var blevet indregnet dobbelt. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

53 I afdeling 24330, Sundholm Syd er der en overfinansiering på TDKK 122. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når afsætningsregnskab er revideret og godkendt af kommunen.

54 I afdeling 24335, Hørgården 3, er der en overfinansiering på TDKK 287. Der overfinansiering afklares efter endelig afslutning på byggesagen.

55 I afdeling 24338, Skovkvarteret er der en underfinansiering på TDKK 680. Endelig finansiering hjemtages, når skema C er godkendt.

56 I afdeling 24343, Store Solvænget er der en underfinansiering grundet nybyggeriet og endelig godkendelse af byggeregnskabet. Lån vil blive hjemtaget og beboerindskud vil blive reguleret, når byggeregnskabet er revideret og godkendt af kommunen.

57 I afdeling 24374, Signalgården er der en underfinansiering, dette er nærmere beskrevet i pkt. 14 ovenfor.

58 I afdeling 24375, Bostedet Amagerfælledvej er der en underfinansiering på TDKK 4.824. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når skema C er godkendt af kommunen.

59 I afdeling 24416, Dorteavej er der en overfinansiering på TDKK 200. Der afventer afklaring på forskringssag.

60 I afdeling 24437, Kløverbladsgade er der en underfinansiering på TDKK 169. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når afsætningsregnskab er revideret og godkendt af kommunen.

61 I afdeling 24439, Støberigade er der en underfinansiering på TDKK 28. Der mangler regulering af beboerindskud.

62 I afdeling 24495, Arbejderboligerne er der en overfinansiering på TDKK 15. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

63 I afdeling 24635, Hørgården 3, serviceareal er der en underfinansiering på TDKK 9.121. Der Underfinansiering afklares efter endelig afslutning på byggesagen.

64 I afdeling 24675, Bostedet Amagerfælledvej serviceareal er der en underfinansiering på TDKK 810. Underfinansieringen vil blive afviklet i forbindelse med hjemtagelse af den endelige belåning.

Besparelse på første termin

65 Besparelsen på første termin efter byggeriets idriftsætning skal iht. driftsbekendtgørelsens regler afsættes i balancen under konto 406. Saldoen på kontoen skal indtægtsføres senest året efter afslutning af byggeregnskabet. I flere afdelinger henstår ældre saldi, som afventer afklaring af udestående forhold, inden de afvikles. Nedenfor er omtalt de væsentligste saldi.

- **Afdeling 24141, Toftegård Tag**

- Afdeling 24146, Lux havde skæringsdag den 1. februar 2019.

- Afdeling 24176, Lampestedet 1 afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.
- I afdeling 24330 Sundholm Syd skal de hensatte midler anvendes til dækning af udbedring af MgO-plader.
- Afdeling 24335, Hørgården 3 afventer godkendelse af skema C.
- Afdeling 24338, Skovkvarteret afventer godkendelse af skema C.
- Afdeling 24374, Signalgården, afdeling 24375 Bostedet Amagerfælledvej, og afdeling 24675 Bostedet Amagerfælledvej Serviceareal afventer opgørelse af fejl og mangler ved byggeriet.
- I afdeling 24416, Dortheavej dækker Byggeskadefonden 95% af afdelingens udgifter til udbedring af MgO-plader. De resterende 5% dækkes af de hensatte midler.
- Afdeling 24432, Folehaven afsat til 5 års eftersyn, der endnu ikke er afholdt.
- Afdeling 24437, Kløverbladsgade afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.
- 24439 Støberigade, afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.
- 24635 Hørgården serviceareal

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

66 På baggrund af drifts- og vedligeholdelsesplanerne har vi vurderet, hvorvidt henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er tilstrækkelige. Vores vurdering tager udgangspunkt i, at de fremtidige udgifter og de fremtidige årlige henlæggelser kan realiseres som forudsat i vedligeholdelsesplanerne.

67 Vi har konstateret, at der i en lang række afdelinger er budgetteret med ”anden finansiering” i drifts- og vedligeholdelsesplanerne som udtryk for, at afdelingernes løbende opsparing ikke er stor nok til at finansiere de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver.

68 Vi har stikprøvevist kontrolleret, at afholdte udgifter fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Vi har i vores stikprøver konstateret, at afholdte udgifter ikke i alle tilfælde fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

69 Vi skal opfordre til at der i fremtidige budgetter tages højde for de manglende henlæggelser samt at det tilsikres, at anvendte midler fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

70 I forbindelse med vores gennemgang af drift- og vedligeholdelsesplanerne, har vi ikke kunnet gennemgå 3 afdelinger for en 20-årig periode, da drift- og vedligeholdelsesplanen i afdeling 24244, 24339 og 24244 ikke indeholder specifikation pr. år i hele perioden. Vi opfordrer til, at der i fremtidige budgetter tages højde for ændringen i bekendtgørelsen, så drift- og vedligeholdelsesplanerne strækker sig over en 30-årig periode.

71 Administrator har konstateret, at der er utilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne 24118, 24245 og 24375. **Afdeling 24375 mangler i spørgeskema.**

72 Vi opfordrer til, at der indregnes i øget henlæggelser i de kommende budgetter, således der sker en styrkelse af henlæggelserne til at imødegå kommende udgifter.

73 Vi har konstateret, at der er afdelinger, som tidligere har udgiftsført omkostninger på konto 115, som rettelig burde have været bogført på konto 116 og dermed dækket af henlæggelser. Dette er korrigeret i 2021 ved flytning af midlerne mellem henlæggelseskontoen og konto for opsparet resultat.

74 Vi har konstateret, at der er afdeling 24339 og 24340 er sket flytning af midlerne mellem henlæggelseskontiene. Dette skyldes udgifter, der var budgetteret i vedligeholdelsesplanerne, faktisk vedrører udgifter, som bør indgå som istandsættelsesudgifter på konto 117. Derfor har man valgt at flytte nogle midler fra konto 401 til 402, da udgifterne skal præsenteres anderledes end det budgetteret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

75 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning budgetteres ud fra en analyse af de seneste års afholdte omkostninger til istandsættelser ved fraflytning. Det er vores opfattelse, at den anvendte metode for vurdering af hensættelsens størrelse er fornuftig, men at et skift i fraflytningsfrekvensen i især mindre afdelinger kan medføre, at henlæggelserne ikke er tilstrækkeligt store.

76 I følgende afdelinger har henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning ikke kunnet dække årets forbrug:

	<u>TDKK</u>
Afdeling 24127	4
Afdeling 24228	35
Afdeling 24231	43
Afdeling 24232	24
Afdeling 24244	132
Afdeling 24339	306
Afdeling 24340	400
Afdeling 24341	259
Afdeling 24462	86
Afdeling 24493	9
Afdeling 24495	34

Tab ved lejeledighed

77 Vi har konstateret, at et tab ved lejeledighed i afdeling 24239 på TDKK 17 er dækket af afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning, hvilket ikke er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. Vi har fået oplyst, at tabet er selvforskydt, hvor det er valgt af afdelingen selv dækker tabet.

Forbedrings- og renoveringssager

78 Vores revision af igangværende forbedrings- og renoveringssager har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi skal dog gøre bestyrelsen opmærksom på, at vores revision af sagerne først kan anses som afsluttet, når vi har modtaget og revideret byggeregnskaberne for forbedrings- og renoveringssagerne.

79 Boligforeningen har en række afdelinger, hvor der er underfinansiering af forbedringsarbejder. Vi har fået oplyst, at finansieringen bringes på plads, når arbejdet er afsluttet, og der foreligger endelige byggeregnskaber.

Beboerindskud

80 Vi har konstateret, at der i afdeling 24251 og 24271 er tilgodehavende beboerindskud på henholdsvis TDKK 448 og 102, og der ikke foreligger en specifikation heraf. Vi anbefaler, at dette undersøges nærmere, og at der opkrævet eventuel manglende beboerindskud.

Antenneregnskaber

81 Der er i antenneregnskaber henlagt midler til vedligeholdelse/udskiftning af antenneanlæg i flere afdelinger, disse midler er placeret på konto 419.

Ledelsesberetningen

82 Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af regnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet.

Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer

83 Vi har indhentet sædvanlig regnskabserklæring underskrevet af kundechef Jonas Mørch Cohen, økonomisk teamchef Solvej Strømsted og bestyrelsesformand Steffen Morild. Vi har endvidere indhentet advokatbreve og engagementsoversigter fra henholdsvis advokatforbindelser og banker mv.

84 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 1. december 2021 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i årsregnskabet.

85 Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.

Lovpligtige fortegnelser m.m.

86 I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.

87 I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Andre ydelser

88 Efter aftale med boligorganisationen har vi afgivet erklæringer på følgende:

- Indberetning af amortiseret lån til landsbyggefonden
- Indberetning af elektroniske regnskabers oplysninger til landsbyggefonden
- Gennemgang af byggeregnskaber
- Regnskab for afsatte beløb i byggeregnskab
- Gennemgang af spørgeskema
- Opgørelse af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler
- Erklæring vedrørende ungdomsbolig bidrag i afdeling.

- Reguleringskonti
- Diverse tilskudsregnskaber

Afslutning

89 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelser,
at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler

Ringsted, den 18. maj 2022
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor

Siderne 117 - 113 er behandlet på bestyrelsesmødet den 18. maj 2022

Bestyrelsen

Steffen Morild	Iris Gausbo	Hanne Drewsen
Dennis Trier	Lis Brønholt	Flemming Løvenhardt
Hans Jørgen Larsen	Henrik D.Thorenfeldt	Hans Erik Foght
Peter Kare	Anders Folmer Buhelt	

Prognose for Dispositionsfonden 2021-2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Regnskab	Prognose				
Årets til- og afgang:	t.kr	t.kr	t.kr	t.kr	t.kr	t.kr
Tilgang:						
Indbetaling fra afdelingerne pr. lejemaal	7.702	8.003	8.161	8.267	8.441	8.525
Ydelser på færdigbetalte lån fra afdelinger	23.346	23.442	23.513	23.662	25.265	27.403
A- og G-indsud fra ældre afdelinger	16.741	18.183	18.410	18.639	18.871	19.106
Nettoprovenue salg af administrationsejendom						
Renter af egen trækningsret	-	-	-	-	-	-
Rentetilskrivning	-	-	-	-	-	-
Hjemfaldsordning 2001 - tilskud tilbageført / ovf. til lån	103.512					
Tilgang i alt	151.301	49.629	50.083	50.567	52.576	55.034
Afgang:						
<i>Støtte til helhedsplaner og renoveringer:</i>						
- Ydelsesstøtte til renoveringer (omprioriteringssager)	-5.576	-4.934	-3.644	-2.460	-1.337	-89
- Driftsstøtte til renoveringer (helhedsplaner)	-176	-176	-176	-176	-176	-176
- Fritagelser afviklede lån (tilskud)	-7.067	-6.572	-5.985	-6.726	-6.726	-6.726
- Huslejestøtte (helhedsplaner)	-1.149	-1.149	-1.149	-1.284	-1.239	-1.194
- Tilskud egen trækningsret	-2.670	-110.922	-8.285	-16.270	-7.000	-10.000
<i>Tilskud til afdelinger:</i>						
- Støtte hjemfald 2001	-	-	-	-	-	-
- Byggesager mv. inkl. kapitaltilførsel	-420	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
- Tilskud til afdelingerne	-30.629	-16.402	-10.062	-10.042	-10.042	-10.000
- Boligsociale helhedsplaner mv.	-1.353	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
Korrektion vedr. tidligere år - tilbagebetaling rentesikring mv	-	-	-	-	-	-
Tab ved lejeledighed	-2.228	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
Tab ved fraflytning	-6.148	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
Indbetalt nybyggerifonden	-6.696	-7.273	-7.364	-7.456	-7.548	-7.642
Afgang i alt	-64.113	-154.428	-43.665	-51.414	-41.068	-42.827
Resultat af til- og afgang	87.189	-104.799	6.419	-847	11.508	12.206

Prognose for Dispositionsfonden 2021-2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Dispositionsfondens saldo						
Saldo primo	205.690	292.879	188.080	194.498	193.652	205.159
Resultat af til- og afgang	87.189	-104.799	6.419	-847	11.508	12.206
Saldo ultimo	292.879	188.080	194.498	193.652	205.159	217.366
heraf:						
<i>Udlån til afdelingerne</i>						
- Hjemfaldslån	138.932	146.386	151.667	156.885	162.039	167.120
- Øvrige udlån	13.777	21.721	21.128	20.533	19.936	19.337
- Medejerboliger i Grønhøj	235	235	235	235	235	235
Trækingsret (indskud i Landsbyggefonden)	116.223	16.212	18.973	13.886	18.208	19.672
Bundet i alt	269.168	184.554	192.002	191.539	200.419	206.364
Disponibel del	23.711	3.526	2.496	2.113	4.741	11.002
<p>I denne prognose er alle tilskud som er vedtaget indregnet, ligeledes er tilskud og fritagelser til Helhedsplanerne for Folehaven og Valby Ejendommene indregnet. Det er forudsat at vi får manko-lån fra Landsbyggefonden til alle helhedsplaner indtil år 2029. Der er kommet en ny retningslinje hvor vedtagne tilskud bliver overført til afdelingerne med det samme. Derfor er tilskuddet så højt i 2021.</p>						
<i>Beregnet disponibel del pr. lejemålsenhed</i>	1.762	260	182	154	7.405	7.692
<i>Estimeret minimum pr. lejemålsenhed</i>	5.815	5.873	5.932	5.991	6.051	6.112

Arbejdskapitalen prognose - 2022-2025						Bemærkning
	2021	2022	2023	2024	2025	
Årets til- og afgang:	Regnskab	Prognose				
Tilgang:						
Årets resultat (- = underskud)	3.285	50	0	0	0	
Bidrag fra afdelingerne	2.132	2.218	2.258	2.315	2.366	
Tilgang i alt	5.417	2.268	2.258	2.315	2.366	
Opkrævning pr. lejermålsenhed	160	166	169	172	175	
Afgang:						
<u>Tilskud mv.</u>						
Løb Mellem Husene						
Opdateringer 3B's hjemmeside		-300				
Socialøkonomisk stilling - ny	-131	-350	-175			
Socialøkonomisk stilling Kirsebærhavens planteskole		-1.160				
"Vores bidrag" der måler FN's verdensmål for bæredygtighed						
Startpakke "Vild med Vilje"	-451					
3B's driftsprogram		-200	-200	-200	-200	Løbende indsats
<u>3B - Sammen mod 2020</u>						
Opgavegrupper		-100	-100	-100	-100	Løbende indsats
<u>Strategi 2020-2024</u>						
Strategi 2020-2024	-391	-247	-200	-100		
Udrulning af Strategi 2020-2024	-60	-90				
Design og service på ejendomskontorerne	-312	-288				
Indretning af servicecentre		-150	-150	-150		Kun inventar
Datadrevet ledelse		-100	-100	-100		-100 Indkøb af rapporter, licenser m.v.
<u>Ny strategi 2025-2029</u>						
Strategi 2025-2029				-500	-500	
<u>Andet</u>						
Nye initiativer		-100	-500	-500	-500	Afsat til nye projekter
Afgang i alt	-1.345	-3.085	-1.425	-1.650	-1.400	
Resultat af til- og afgang	4.072	-817	833	665	966	

Arbejdskapitalen prognose - 2022-2025						
	2021	2022	2023	2024	2025	Bemærkning
	Regnskab	Prognose				
Arbejdskapitalens saldo						
Saldo primo	34.093	38.165	37.348	38.181	38.846	
Resultat af til- og afgang	4.072	-817	833	665	966	
Saldo ultimo	38.165	37.348	38.181	38.846	39.812	
heraf:						
Indskud i sideaktiviteter	948	948	948	948	948	
Bundet i alt	948	948	948	948	948	
Disponibel del	37.217	36.400	37.233	37.898	38.864	
Pr. lejemålsenhed:						
Antal lejemålsenheder	13.325	13.359	13.359	13.461	13.521	
Samlet saldo	2.864	2.796	2.858	2.886	2.945	
Disponibel del	2.793	2.725	2.787	2.815	2.874	
Minimum	3.160	3.166	3.172	3.178	3.184	
Forskel mellem disponibel del og minimum	367	441	385	363	310	



Boligforeningen 3B

Revisionsprotokollat om udkast til årsregnskab for 2021

Boligforeningen 3B

Revisionsprotokollat om udkast til årsregnskabet for 2021

Indhold

Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 4
Kommentarer til specifikke afdelinger	5 - 18
Rapportering om andre betydelige forhold	19 - 40
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	41 - 86
Andre ydelser	87
Afslutning	88

Indledning

- 1 Vi har afsluttet revisionen af udkast til årsregnskabet for 2021. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på TDKK 3.285 og en egenkapital på TDKK 342.119.
- 2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat af 7. januar 2021, siderne 93-99. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

Konklusion på den udførte revision

- 3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på årsregnskabet.
- 4 Såfremt årsregnskabet for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og sideaktiviteter vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning med nedenstående bemærkninger.

Boligorganisation

"Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision".

Afdelinger

"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".

Kommentarer til specifikke afdelinger

Afdeling 24125, Herlev Skole

5 Afdelingens lejemål udlejes til markedsleje, hvilket ikke er tilstrækkeligt til at dække afdelingens udgifter. Boligforeningen arbejder på at finde en løsning herpå.

6 Boligforeningen 3B har pr. 31. december 2021 udlånt TDKK 105 til afdelingen. Boligforeningen har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring om, at lån ydet til afdeling 24125 ikke blive krævet afdraget eller indfriet, medmindre afdelingens beholdning af likvide midler er tilstrækkelige til at berettige tilbagebetaling, at Boligforeningen vil stille likviditet til rådighed i 2022 inden for rammerne af afdelingens budget for 2022 samt at Boligforeningen 3B træder tilbage for afdelingens øvrige kreditorer.

Afdeling 24272, Egelunden Erhverv

7 Afdelingen skal i henhold til Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. fremleje afdelingens lokaler til et erhvervsdrivende selskab, 3B Erhvervsudlejning A/S, som varetager udlejningen til slutlejerer. Udlejningen til 3B Erhvervsudlejning A/S skal ske til balancelejen i afdelingen. I balancelejen skal ud over afdelingens løbende driftsudgifter indgå afvikling af afdelingens opsamlede underskud samt afdrag på afdelingens finansiering af ejendommens anskaffelsessum. Det har ikke været muligt at opnå en leje hos slutlejerer, som kan skabe balance mellem indtægter og udgifter.

8 Boligforeningen 3B har i 2021 ydet tilskud på TDKK 2.808, som er brugt til nedbringelse af mellemregningen med foreningen samt eftergivelse af gæld i 3B Erhvervsudlejning A/S, således at mellemværende mellem 3B Erhvervsudlejning A/S og afdeling 24272 er nedbragt.

9 Der pågår en dialog med Landsbyggefonden om en fremadrettet løsning af afdelingens økonomiske problemer, ligesom ejendommen forsøges afhændet. Planen der er drøftet med Landsbyggefonden er, at der vil ske afdelingsammenlægning af Egelunden Erhverv og Egelunden, og efterfølgende likvidere 3B erhvervsudlejning A/S.

Afdeling 24341, Remisevænget Nord

10 I forbindelse med nedrivning af Solvangscentret blev udarbejdet en finansieringsplan, der skulle sikre, at afdelingens økonomi blev upåvirket af nedrivningen. I finansieringsplanen blev forudsat et provenu fra Solvangscentret på TDKK 6.319, og der blev bevilget en 1/5-dels ordning på TDKK 2.100 således, at der i alt kunne oprettes et kapitaldepot på TDKK 8.419. Det forudsattes, at kapitaldepotet kunne forrentes med 6%, hvorved der i de kommende 30 år årligt kunne haves et beløb svarende til ydelserne på realkreditlån optaget til finansiering af nedrivningen.

11 Provenuet har netto været lavere end forudsat, og den bevilgede 1/5-dels ordning på TDK 2.100 er endnu ikke etableret. Der er således en manko i finansieringen, og med udgangspunkt i det nu-

værende renteniveau vil denne manko være stigende, da den forudsatte rente på 6% ikke kan opnås.

12 Det skal bemærkes, at der er usikkerhed om, hvorvidt driftsstøttelån fra Landsbyggefonden og Københavns Kommune på i alt TDKK 13.900 kan opretholdes efter nedrivningen af Solvangscenret. Såfremt dette ikke er tilfældet, forøges finansieringsbehovet tilsvarende.

13 Vi har fået oplyst, at boligorganisationen snarligt vil fortsætte dialogen med Landsbyggefonden, så der kan skabes en finansieringsløsning med ligevægt mellem indtægter og udgifter.

Afdeling 24374, Signalgården

Oprindelig anskaffelsessum/finansiering

14 Ejendommens anskaffelsessum er underfinansieret med TDKK 1.022. Afdelingen er gået i drift den 1. december 2011, men vi har fået oplyst, at byggeregnskabet er anmodet genåbnet således, at anlægssummen forhøjes med TDKK 768 til dækning af reguleret grundkøbesum, byggesagsgebyrer og konceptvederlag. Nyt skema C er udarbejdet og sendt til kommunen, men der foreligger endnu ikke kommunal godkendelse heraf. Når kommunal godkendelse foreligger, er vi oplyst om, at endelig finansiering vil blive hjemtaget.

Igangværende arbejder, anden langfristet gæld og andre henlæggelser

15 Der har i forlængelse af byggeriet været en merudgift til udbedring af fejl og mangler, der beløber sig til en yderligere anskaffelsessum på TDKK 8.211.

16 Merudgiften forventes finansieret med tilskud fra dispositionsfonden på TDKK 5.803, forsikringssum TDKK 2.000 samt egne midler TDKK TDKK 407.

Afdeling 24461, Hvidbjerg

17 Der er i 2015 ydet lån fra dispositionsfonden på TDKK 5.000 til finansiering af et forbedringsarbejde vedrørende badeværelser. Der er udarbejdet en afviklingsplan på lånet, hvor afdrag optrappes fra TDKK 30 i 2018 til TDKK 120 i 2021. Derudover vil eventuelle overskud i afdelingen blive anvendt til betaling af ekstraordinære afdrag på lånet. Opnås der ikke overskud i afdelingen vil sidste afdrag blive betalt i 2060. Restgælden udgør TDKK 4.522 pr. 31. december 2021. Vi gør opmærksom på, at forbedringslån skal afvikles over højst 30 år.

Byggesager

18 Der er uafsluttede byggeregnskaber i afdeling 24118 Hjortegården og 24335 Hørgården III. Afslutningen af disse byggesager kan medføre reguleringer på dispositionsfonden.

Rapportering om andre betydelige forhold

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

19 Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge selskabets bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, direktionen har iværksat med henblik på at identificere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

20 Vi skal desuden forespørge bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om mistanker og beskyldninger herom.

21 Vi har som led heri med ledelsen drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl.

22 Vi har fået oplyst af administrator, at der er konstateret to besvigelssager. Der er i løbet af 2021 konstateret, at en medarbejder uretmæssigt har foretaget indkøb og forbrugt materiel for i alt TDKK 157. Administrator har oplyst, at medarbejderen er efterfølgende bortvist. Derudover er der i forbindelse med regnskabsafslutningen konstateret, at en afdelingsformand uretmæssigt har hævet og forbrugt afdelingsmidler for i alt TDKK 218. Begge sager er anmeldt til politiet.

23 Administrator har endvidere oplyst, at der implementeret forretningsgange med henblik på at forhindre lignende sager.

Forretningsgang og intern kontrol

24 Det er bestyrelsens ansvar, at der er etableret betryggende forretningsgange, som sikrer mod besvigelser og utilsigtede fejl.

25 Boligforeningens administration er overgået til KAB pr. 1. januar 2019, hvorefter administrationen er underlagt KABs forretningsgange og interne kontroller. Vi har i rollen som revisor for KAB udarbejdet en ISAE 3402 erklæring om udvalgte finansielle processer og tilhørende generelle it-kontroller.

26 Erklæringen er afgivet med forbehold som følge af, at forretningsgange ikke er udformet hensigtsmæssigt og/eller forretningsgange ikke har fungeret effektivt i hele 2021 indenfor kontrolmålene:

- Access Management (forretningsgange til håndtering af adgangsrettigheder)
- Forretningsgang for overvågning af back up
- Forretningsgang for overvågning af driftsudstyr og incidenthåndtering
- Omkostninger til leverandører er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt og vedrører kunden
- Ændring af stamdata vedrørende kreditorer og medarbejdere

27 Der er udført supplerende revisionshandlinger for at afdække risikoen for, at ovenstående forhold har givet anledning til væsentlige fejl i årsregnskaberne.

Forvaltningsrevision

28 Reglerne om forvaltningsrevision indebærer, at vi skal foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens midler og drift.

29 3B er udover egne strategiplaner omfattet af KAB's målsætningsprogram. KAB's målsætningsprogrammet indeholder en række delmål. I 2020 blev KAB's nye strategiske plan godkendt "Lad det GRO".

Nedenfor er KAB's 5 signaturprojekter, som er en væsentlig del af den strategiske ramme, og hvor der arbejdes på at udpege pejlemærker, som måler fremdriften.

- **Vild Med Vilje** og KAB har indgået partnerskabsaftale med det formål at skabe øget biodiversitet i de mange grønne områder i KAB-fællesskabet.

- **Genanvendelse af byggematerialer** med det formål at reducere KAB-fællesskabets klimaaftryk og skabe nye bæredygtige boligområder. Det skal ske gennem et kredsløb af genbrug af byggematerialer i KAB-fællesskabet.
- **Generationernes Træhus**, der udvikler og afprøver et bæredygtigt, fleksibelt, højt etagebyggeri i træ.
- **Socialøkonomisk tænketank** og socialt ansvar, der skal styrke de lokale fællesskaber og igangsætte flere socialøkonomiske aktiviteter i boligafdelingerne.
- **Pas på huslejen 2.0**, som har som hovedformål at sænke driftsudgifterne til gavn for alle beboere i KAB-fællesskabet. Det bliver med en helhedsorienteret indsats, hvor der både skal være fokus på de langsigtede udgifter, på en effektiv drift og på trivlsen i boligafdelingerne. Projektet er samtidig et vigtigt bidrag til KAB's arbejde med at indfri den statslige effektiviseringsaftale.

30 KAB's forvaltningsrapport viser, at der er fuld målopfyldelse på 2 delmål, og delvis målopfyldelse for de resterende 5 delmål.

31 Vi har som en integreret del af den finansielle revision vurderet, om boligorganisationens dispositioner er i overensstemmelse med almindelige normer for, hvad der anses for sparsommelig adfærd. Vores vurdering er foretaget på baggrund af stikprøvevise undersøgelser samt en overordnet vurdering af boligorganisationens forretningsgange ved afholdelse af omkostninger til vedligeholdelse af afdelingernes ejendomme.

32 I regnskabsåret 2021 har vi haft fokus Aktivitets- og ressourcestyring. Her har vi bl.a. andet foretaget en vurdering af:

- Om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet
- Indtægter og udgifter pr. m2 i forhold til gennemsnittet for Region Hovedstaden

33 For at vurdere, om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet har vi gennemlæst referater og forholdt os til om beslutninger effektueres som besluttet. Vi har herunder sammenholdt referaterne med årets ydede tilskud. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

34 Foruden ovenstående har vi, som en del af vores forvaltningsrevision i år, foretaget en analyse af husleje- og udgiftsniveauet for afdelingerne for 2021 set i forhold til gennemsnittet for Region Hovedstaden i 2020 ved brug af Landsbyggefondens database.

	3B	Region Hovedstaden	Forskel
Husleje pr. m ²	953	949	-4
Nettokapitaludgifter pr. m ²	-209	-194	-15
Offentlige og andre faste udg. pr. m ²	-257	-268	11
Variable udgifter pr. m ²	-147	-144	-3
Henlæggelser pr. m ²	-267	-269	2
Ekstraordinære udgifter pr. m ²	-214	-172	-42
Andre ordinære indtægter pr. m ²	60	47	13
Ekstraordinære indtægter pr. m ²	70	73	-3
Nettoudgifter pr. m ²	-964	-927	-37
Resultat (+ = underskud) pr. m ²	11	-22	33
	-953	-949	-4

35 Der er udarbejdet afdelingsanalyse med baggrund i udtrukket oplysninger fra Landsbyggefonden, som er sammenholdt med boligforeningen. Udgifter pr. m² er sammenholdt med Regionen. Det ses af analysen, at boligforeningen generelt ligger over niveauet for regionen.

36 Afvigelserne fra Region Hovedstaden er hovedsageligt på posterne nettokapitaludgifterne, ekstraordinære udgifter og offentlige og andre faste udgifter. Nettokapitaludgifterne som er over Regionen, kan boligforeningen kun i mindre omfang selv påvirke. Offentlige og andre udgifter ligger en anelse under niveauet for regionen, hvilket primært skyldes A&G -indskud, da man forholdsvis ikke har så mange gamle afdelinger. De ekstraordinære poster er ligeledes højere end regionen. Den primære årsag hertil er de negative renter som afdelingerne har i 2021, hvilket er set generelt i branchen i 2021. De øvrige poster er overordnet på niveau med regionen.

37 Overordnet er det vores opfattelse at boligselskabet forvalter lejernes midler hensigtsmæssigt i forhold til, hvad der er muligt at påvirke.

38 På baggrund af vores revision er det vores opfattelse, at boligorganisationen efterlever almindelige normer for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

39 Som et led i den juridisk-kritiske revision har vi påset, at:

- foretagne indkøb inden for formålet for den almene boligorganisation
- investeringer i værdipapirer opfylder lovgivningens bestemmelser herom
- husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendte budgetter
- tilskud fra dispositionsfonden er ydet i overensstemmelse med reglerne
- bestyrelshonorar er udbetalt i overensstemmelse med reglerne

40 Tidligere år har vi foretaget en vurdering af følgende emner i forbindelse med juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision:

	2017	2018	2019	2020	2021
Forvaltningsrevision					
Aktivitets- og ressourcestyring		x			x
Mål- og resultatstyring			x		
Styring af offentlige indkøb	x				
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter				x	
Juridisk-kritisk revision					
Gennemførelse af indkøb	x	x	x	x	x
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	x	x	x	x	x
Gennemførelse af salg	x	x	x	x	x
Myndigheders gebyropkrævning	x	x	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.	x	x	x	x	x

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

41 Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Boligorganisationen

Midler placeret i den almene fællesforvaltning

42 Boligorganisationens og afdelingernes likvide midler er placeret i en fællesforvaltning der administreres af flere eksterne kapitalforvaltere. Årets afkast svarer til -2,42 % af det gennemsnitlige indestående.

Egenkapitalen

43 Den samlede egenkapital for boligforeningen udgør TDKK 342.119. Heraf udgør den disponible egenkapital TDKK 59.784 svarende til DKK 4.467 pr. lejemålsenhed mod DKK 6.408 i 2020.

44 Såvel den disponible dispositionsfond og den disponible arbejdskapital ligger under grænserne for, hvornår der skal opkræves bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden og kan opkræves bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen. Der er således budgetteret med bidrag fra afdelinger til både dispositionsfonden og arbejdskapitalen i 2022.

45 Vi har stikprøvevist kontrolleret, at årets tilskud er ydet i overensstemmelse med bestyrelsens

46 Der er i 2021 tilbageført tilskud for TDKK 103.512. Disse tilskud er tidligere givet til afdelingers hjemfaldsforpligtelse. Boligorganisationen har i år valgt at ændre princip herfor, så tilskud er tilbagebetalt af de pågældende afdelinger, og der er i stedet bevilliget dispositionsfondslån.

47 For lejeaftaler indgået inden den 1. april 1975 indeksreguleres beboerindskuddet. Der påhviler boligforeningen en forpligtelse til at afregne indeksreguleringen til fraflyttede beboere. Forholdet er oplyst som en eventualforpligtelse i boligforeningens årsregnskab.

Afdelingerne

Resultat i afdelingerne

48 Regnskaberne for afdelingerne udviser følgende resultater for regnskabsåret 2021 (TDKK):

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat konto 407
24111	-1.945	7.583
24112	-135	453
24113	5	107
24114	112	935
24115	-406	1.951
24117	-61	-47
24118	5.247	-2.892
24119	167	61
24120	100	-43
24123	0	-2
24124	11	-9
24125	99	-466
24126	37	-5
24127	11	65
24134	-16	889
24135	-111	2.717
24136	-474	2.380
24141	12	-12
24146	186	-306
24147	-140	1.009
24152	-78	120
24176	189	-88
24228	136	-33
24229	-26	87
24231	-37	22
24232	753	-1.072
24236	-5	27
24237	766	1.972
24238	32	107
24239	218	794
24244	234	779
24245	115	-2.505
24251	-318	324
24264	66	-150
24267	14	-42
24269	-20	144
24270	4	35
24271	36	41

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat konto 407
24272	-603	0
24273	60	201
24330	147	207
24335	2.401	-2.401
24338	147	90
24339	427	4.492
24340	266	-620
24341	550	-550
24343	3.278	3.278
24371	151	1.764
24372	-571	1.257
24374	76	363
24375	-251	1.317
24387	303	-303
24398	-68	1.440
24416	-24	24
24432	397	6.133
24433	226	-269
24437	93	378
24439	587	-587
24446	-21	468
24450	-24	-75
24451	19	466
24453	-110	359
24454	51	263
24455	173	-191
24456	9	12
24457	47	108
24458	45	85
24461	39	-52
24462	-921	0
24463	163	317
24464	263	646
24465	-544	1.172
24466	-235	869
24467	504	583
24468	32	32
24469	24	396
24470	-406	1.709
24474 (24574)	873	943
24475 (24574)	47	-76
24476	286	374
24477 (24577)	164	265
24478 (24577)	159	-195
24479	79	310
24480	-7	7
24481	59	302
24482	9	68
24483	-195	313
24484	-47	84
24486	342	-386

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat konto 407
24492	-8	203
24493	71	40
24494	77	32
24495	46	392
24496	0	0
24497	0	0
24499	-56	5
24635	-2.004	3.889
24670	-50	0
24675	-80	2

49 Vi har påset, at de opsamlede resultater fra tidligere år i alle afdelinger, afvikles budgetmæssigt som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Afdelinger med over-/underfinansiering på den oprindelige finansiering

50 I afdeling 24146, Lux er der en underfinansiering på TDKK 175. Skema C er udarbejdet, der mangler blot regulering af beboerindskud.

51 I afdeling 24231, Taastrup Torv er der en overfinansiering på TDKK 98. Der har tidligere været en større underfinansiering grundet en række forhold, bl.a. støtten fra 3B, som var blevet indregnet dobbelt. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

52 I afdeling 24232, Opgangsfællesskabet Taastrup er der en underfinansiering på TDKK 41. Der har tidligere været en større underfinansiering grundet en række forhold, bl.a. støtten fra 3B, som var blevet indregnet dobbelt. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

53 I afdeling 24330, Sundholm Syd er der en overfinansiering på TDKK 122. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når afsætningsregnskab er revideret og godkendt af kommunen.

54 I afdeling 24335, Hørgården 3, er der en overfinansiering på TDKK 287. Der overfinansiering afklares efter endelig afslutning på byggesagen.

55 I afdeling 24338, Skovkvarteret er der en underfinansiering på TDKK 680. Endelig finansiering hjemtages, når skema C er godkendt.

56 I afdeling 24343, Store Solvænget er der en underfinansiering grundet nybyggeriet og endelig godkendelse af byggeregnskabet. Lån vil blive hjemtaget og beboerindskud vil blive reguleret, når byggeregnskabet er revideret og godkendt af kommunen.

57 I afdeling 24374, Signalgården er der en underfinansiering, dette er nærmere beskrevet i pkt. 14 ovenfor.

58 I afdeling 24375, Bostedet Amagerfælledvej er der en underfinansiering på TDKK 4.824. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når skema C er godkendt af kommunen.

59 I afdeling 24416, Dortheavej er der en overfinansiering på TDKK 200. Der afventer afklaring på forskringssag.

60 I afdeling 24437, Kløverbladsgade er der en underfinansiering på TDKK 169. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når afsætningsregnskab er revideret og godkendt af kommunen.

61 I afdeling 24439, Støberigade er der en underfinansiering på TDKK 28. Der mangler regulering af beboerindskud.

62 I afdeling 24495, Arbejderboligerne er der en overfinansiering på TDKK 15. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

63 I afdeling 24635, Hørgården 3, serviceareal er der en underfinansiering på TDKK 9.121. Der Underfinansiering afklares efter endelig afslutning på byggesagen.

64 I afdeling 24675, Bostedet Amagerfælledvej serviceareal er der en underfinansiering på TDKK 810. Underfinansieringen vil blive afviklet i forbindelse med hjemtagelse af den endelige belåning.

Besparelse på første termin

65 Besparelse på første termin efter byggeriets idriftsætning skal iht. driftsbekendtgørelsens regler afsættes i balancen under konto 406. Saldoen på kontoen skal indtægtsføres senest året efter afslutning af byggeregnskabet. I flere afdelinger henstår ældre saldi, som afventer afklaring af udestående forhold, inden de afvikles. Nedenfor er omtalt de væsentligste saldi.

- Afdeling 24141, Toftegård Tag, Afdelingen har været berørt af Jønson konkurs, derfor henstår beløbet i forhold til endelig opgørelse af udbedring m.v. Samtidig modtager afdelingen løbende driftslån fra 3B og det er aftalt, at et overskud på denne konto skal bruges til at nedbringe driftslånet
- Afdeling 24146, Lux havde skæringsdag den 1. februar 2019.
- Afdeling 24176, Lampestedet 1 afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.
- I afdeling 24330 Sundholm Syd skal de hensatte midler anvendes til dækning af udbedring af MgO-plader.
- Afdeling 24335, Hørgården 3 afventer godkendelse af skema C.
- Afdeling 24338, Skovkvarteret afventer godkendelse af skema C.
- Afdeling 24374, Signalgården, afdeling 24375 Bostedet Amagerfælledvej, og afdeling 24675 Bostedet Amagerfælledvej Serviceareal afventer opgørelse af fejl og mangler ved byggeriet.
- I afdeling 24416, Dortheavej dækker Byggeskedefonden 95% af afdelingens udgifter til udbedring af MgO-plader. De resterende 5% dækkes af de hensatte midler.
- Afdeling 24432, Folehaven afsat til 5 års eftersyn, der endnu ikke er afholdt.
- Afdeling 24437, Kløverbladsgade afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.
- 24439 Støberigade, afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.

- 24635 Hørgården serviceareal, afventer afklaring på udbedringsomkostningerne

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

66 På baggrund af drifts- og vedligeholdelsesplanerne har vi vurderet, hvorvidt henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er tilstrækkelige. Vores vurdering tager udgangspunkt i, at de fremtidige udgifter og de fremtidige årlige henlæggelser kan realiseres som forudsat i vedligeholdelsesplanerne.

67 Vi har konstateret, at der i en lang række afdelinger er budgetteret med ”anden finansiering” i drifts- og vedligeholdelsesplanerne som udtryk for, at afdelingernes løbende opsparing ikke er stor nok til at finansiere de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver.

68 Vi har stikprøvevist kontrolleret, at afholdte udgifter fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Vi har i vores stikprøver konstateret, at afholdte udgifter ikke i alle tilfælde fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

69 Vi skal opfordre til at der i fremtidige budgetter tages højde for de manglende henlæggelser samt at det tilsikres, at anvendte midler fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

70 I forbindelse med vores gennemgang af drift- og vedligeholdelsesplanerne, har vi ikke kunnet gennemgå 3 afdelinger for en 20-årig periode, da drift- og vedligeholdelsesplanen i afdeling 24244, 24339 og 24244 ikke indeholder specifikation pr. år i hele perioden. Vi opfordrer til, at der i fremtidige budgetter tages højde for ændringen i bekendtgørelsen, så drift- og vedligeholdelsesplanerne strækker sig over en 30-årig periode.

71 Administrator har konstateret, at der er utilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne 24118, 24245 og 24375. Afdeling 24375 mangler i spørgeskema.

72 Vi opfordrer til, at der indregnes i øget henlæggelser i de kommende budgetter, således der sker en styrkelse af henlæggelserne til at imødegå kommende udgifter.

73 Vi har konstateret, at der er afdelinger, som tidligere har udgiftsført omkostninger på konto 115, som rettelig burde have været bogført på konto 116 og dermed dækket af henlæggelser. Dette er korrigeret i 2021 ved flytning af midlerne mellem henlæggelseskontoen og konto for opsparingsresultat.

74 Vi har konstateret, at der er i afdeling 24339 og 24340 er sket flytning af midlerne mellem henlæggelseskontiene. Dette skyldes udgifter, der var budgetteret i vedligeholdelsesplanerne, faktisk vedrører udgifter, som bør indgå som istandsættelsesudgifter på konto 117. Derfor har man valgt at flytte nogle midler fra konto 401 til 402, da udgifterne skal præsenteres anderledes end det budgetteret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

75 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning budgetteres ud fra en analyse af de seneste års afholdte omkostninger til istandsættelser ved fraflytning. Det er vores opfattelse, at den anvendte metode for vurdering af hensættelsens størrelse er fornuftig, men at et skift i fraflytningsfrekvensen i især mindre afdelinger kan medføre, at henlæggelserne ikke er tilstrækkeligt store.

76 I følgende afdelinger har henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning ikke kunnet dække årets forbrug:

	<u>TDKK</u>
Afdeling 24127	4
Afdeling 24228	35
Afdeling 24231	43
Afdeling 24232	24
Afdeling 24244	132
Afdeling 24339	306
Afdeling 24340	400
Afdeling 24341	259
Afdeling 24462	86
Afdeling 24493	9
Afdeling 24495	34

Tab ved lejeledighed

77 Vi har konstateret, at et tab ved lejeledighed i afdeling 24239 på TDKK 17 er dækket af afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning, hvilket ikke er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. Vi har fået oplyst, at tabet er selvforskydt, hvor det er valgt af afdelingen selv dækker tabet.

Forbedrings- og renoveringssager

78 Vores revision af igangværende forbedrings- og renoveringssager har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi skal dog gøre bestyrelsen opmærksom på, at vores revision af sagerne først kan anses som afsluttet, når vi har modtaget og revideret byggeregnskaberne for forbedrings- og renoveringssagerne.

79 Boligforeningen har en række afdelinger, hvor der er underfinansiering af forbedringsarbejder. Vi har fået oplyst, at finansieringen bringes på plads, når arbejdet er afsluttet, og der foreligger endelige byggeregnskaber.

Antenneregnskaber

80 Der er i antenneregnskaber henlagt midler til vedligeholdelse/udskiftning af antenneanlæg i flere afdelinger, disse midler er placeret på konto 419.

Ledelsesberetningen

81 Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af regnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet.

Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer

82 Vi har indhentet sædvanlig regnskabserklæring underskrevet af kundechef Jonas Mørch Cohen, økonomisk teamchef Solvej Strømsted og bestyrelsesformand Steffen Mørild. Vi har endvidere indhentet advokatbreve og engagementsoversigter fra henholdsvis advokatforbindelser og banker mv.

83 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 1. december 2021 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i årsregnskabet.

84 Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.

Lovpligtige fortegnelser m.m.

85 I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.

86 I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Andre ydelser

87 Efter aftale med boligorganisationen har vi afgivet erklæringer på følgende:

- Indberetning af amortiseret lån til landsbyggefonden
- Indberetning af elektroniske regnskabs oplysninger til landsbyggefonden
- Gennemgang af byggeregnskaber
- Regnskab for afsatte beløb i byggeregnskab
- Gennemgang af spørgeskema
- Opgørelse af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler
- Erklæring vedrørende ungdomsbolig bidrag i afdeling.
- Reguleringskonti
- Diverse tilskudsregnskaber

Afslutning

88 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelser,
 at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
 at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler

Ringsted, den 18. maj 2022
PricewaterhouseCoopers
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
 statsautoriseret revisor

Siderne 117 - 131 er behandlet på bestyrelsesmødet den 18. maj 2022

Bestyrelsen

Steffen Morild

Iris Gausbo

Hanne Drewsen

Dennis Trier

Lis Brønholt

Flemming Løvenhardt

Hans Jørgen Larsen

Henrik D.Thorenfeldt

Hans Erik Foght

Peter Kare

Anders Folmer Buhelt