

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Afdeling Kunstnerbyen

Regnskab for 2021

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 580		LBF-afdelingsnr. 1		Kommunenr. 230	
Andelsboligforeningen Kunstnerbyen		Afdeling Kunstnerbyen		Rudersdal Kommune	
Hold-an Vej 16		Æblerosestien 2-10, Mosevangen 34-54		Øverødvej 2	
2750 Ballerup		3460 Birkerød		2840 Holte	
Tlf.:				Tlf.: 46110000	
CVR: 53526411					
E-mail: kunstnerbyen@gmail.com					
BBR-ejendomsnr.					
18711					
Matrikeltekst					
17k m.fl. Kajerød By, Bistrup					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		16	1.830,0	1	16,0
Boligoplysninger i alt		16	1.830,0		16,0
Boliger fordelt på antal rum					
	4	12	1.286,0	1	12,0
	6	4	544	1	4,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		0	0,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	0,0
- Institutioner		0	0,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	0,0
- Garager/carporte		0	0,0	1/5	0,0
- Kældre		0	0,0	1/5	0,0
Lejemålsoplysninger i alt		16	1.830,0		16,0
Dato for lejeregulering		Forhøjelse pr. m² i kr		Forhøjelse pr. m² i %	Forh. i alt på årsbasis kr.
01.01.2022		0		0	0
Skæringsdato byggeregnskab/drift					
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven					
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Nej	Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel	Nej	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Nej	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/gråt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/ol	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte bolig	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i bol	Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesortering af affald uden for	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				

Regnskab for 2021
RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse		Regnskab 2021	Budget 2021 <i>ej revideret</i>	Budget 2022 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER				
Ordinære udgifter				
105.9	1	Nettokapitaludgifter	50.505	51
Offentlige og andre faste udgifter				
106		Ejendomsskatter	480.555	481
109	3	Renovation	48.738	46
110		Forsikring og vagtordning	54.664	54
112		Bidrag til boligorganisationen		
	4	1. Administrationsbidrag	56.000	56
		3. Bidrag til arbejdskapitalen	10.000	10
		I alt	66.000	66
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden		
		1. A-indskud	8.000	8
		2. G-indskud	106.400	107
		I alt	114.400	115
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	764.357	762
Variable udgifter				
114	5	Renholdelse	1.674	2
115	6	Almindelig vedligeholdelse	59.778	60
116	7	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		1. Afholdte udgifter	253.763	466
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-253.763	-466
117		Istandsættelse ved fraflytning		
		1. Afholdte udgifter	81.775	40
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-81.775	-40
119	9	Diverse udgifter	5.236	15
119.9		Variable udgifter i alt	66.687	77

Regnskab for 2021
RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse		Regnskab 2021	Budget 2021 <i>ej revideret</i>	Budget 2022 <i>ej revideret</i>	
Henlæggelser					
120	26	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	333.000	333	353
		2. Indvendig vedligeholdelse	55.937	56	56
124.8		Henlæggelser i alt	388.937	389	409
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.270.487	1.279	1.298
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afdrag	52.108	89	89
		2. Renter	33.639	0	0
		3. Administrationsbidrag	2.544	0	0
		I alt	88.291	89	89
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afskrivning forbedringsarbejder	35.000	35	35
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder	780	1	1
		I alt	35.780	36	36
129		Tab ved lejeledighed m.v.	27.656	0	0
		Dækket af Dispositionsfonden	-27.656	0	0
130		Tab ved fraflytninger	8.286	0	0
		Dækket af henlæggelser	-5.328	0	0
		Dækket af dispositionsfonden	-2.958	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	124.071	125	125
139		Udgifter i alt	1.394.557	1.404	1.423
		Årets overskud som anvendes til:			
		2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	5.873	0	0
140		Overskud i alt	5.873	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.400.431	1.404	1.423

Regnskab for 2021
RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse		Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER				
Ordinære indtægter				
201	12	Boligafgifter og leje		
		1. Almene familieboliger	1.334.540	1.347
		8. Særl.forh.i forbdr.lejemål	780	1
		11. Depotrum, erhverv	6.950	0
		13. Indbetalinger B-ordning	55.937	56
		I alt	<u>1.398.207</u>	<u>1.404</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.398.207	1.404
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	2.224	0
209		Indtægter i alt	1.400.431	1.404
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.400.431	1.423

Regnskab for 2021
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	1.215.807	1.216
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2019	36.000.000	
		2. Heraf grundværdi	20.957.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.215.807	1.216
303		Forbedringsarbejder		
303.1	17	1. Forbedringsarbejder mv.	1.008.930	1.104
303.3	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	10.792	12
		I alt	1.019.722	1.116
304.9		Anlægsaktiver i alt	2.235.529	2.331
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
305.6	24	6. Andre debitorer	37.607	22
		I alt	37.607	22
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	845.663	765
		I alt	845.663	765
309.9		Omsætningsaktiver i alt	883.270	787
310		Aktiver i alt	3.118.799	3.118

Regnskab for 2021
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	423.923	345
404		Indvendig vedligeholdelse	387.346	413
405	29	Tab ved fraflytninger	24.368	30
406.9		Henlæggelser i alt	835.637	788
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	835.637	788
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409	16	Beboerindskud	56.060	56
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	1.159.747	1.160
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.215.807	1.216
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder mv.	815.128	867
		I alt	815.128	867
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	178.040	162
		I alt	178.040	162
417		Langfristet gæld i alt	2.208.975	2.245
Kortfristet gæld				
421	34	Skyldige omkostninger	46.994	67
423	35	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	27.194	18
426		Kortfristet gæld i alt	74.187	86
		Gæld i alt	2.283.162	2.331
430		Passiver i alt	3.118.799	3.118

Regnskab for 2021
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab	Budget	Budget
			2021	2021	2022
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
1		Nettokapitaludgifter			
	105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	16.835	17	17
	105.2	Andel til Landsbyggefonden	33.670	34	34
			50.505	51	51
3	109	Renovation			
		Dagrenovation	48.738	46	52
			48.738	46	52
4	112	Administrationsbidrag			
		Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	56.000	56	57
			56.000	56	57
5	114	Renholdelse			
		Udgifter til rottebekæmpelse	1.674	2	2
			1.674	2	2
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	14.542	10	10
		Bygning, klimaskærm	4.108	10	10
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	15.844	10	10
		Bygning, fælles indvendig	0	10	10
		Bygning, tekniske anlæg/installation	19.044	20	20
		Materiel	6.239	0	0
			59.778	60	60

Regnskab for 2021
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab	Budget	Budget
			2021	2021	2022
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse			
		Terræn	57.938	224	55
		Bygning, klimaskærm	14.725	167	70
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	83.119	40	75
		Bygning, tekniske anlæg/installation	97.981	35	70
		Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	253.763	466	270
		Heraf dækket af henlæggelser	253.763	466	270
			0	0	0
9	119	Diverse udgifter			
		Kontingent BL	2.236	2	2
		Rådighedsbeløb	3.000	3	3
		Øvrige udgifter afdelingsbestyrelsen	0	4	4
		Uforudsete udgiftsstigninger (budgetpost)	0	6	3
			5.236	15	12
12	201	Boligafgifter og leje			
		Familieboliger	1.334.540	1.347	1.347
		Særl. lejeforhøj. i lejerforb. lejemål	780	1	1
		Indbetaling b-ordning	55.937	56	56
		Depotrum erhverv	6.950	0	0
			1.398.207	1.404	1.404
15	206	Korrektion til tidligere år			
		Korrektion tidl. år	2.224	0	0
		i alt	2.224	0	0

Regnskab for 2021
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab 2021	Regnskab 2020
AKTIVER				
16	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Oprindelig anskaffelsessum	1.215.807	1.216
		Anskaffelsessum i alt	1.215.807	1.216
		Oprindelig prioritetsgæld		
		Oprindelig prioritetsgæld I alt	0	0
		Beboerindskud	-56.060	-56
		Afskrivningskonto for ejendommen	-1.159.747	-1.160
			-1.215.807	-1.216
		Over / underfinansiering	0	0
17	303.1	Forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	1.490.040	1.339
		Forbedringsarbejder i året	-2.090	151
		Anskaffelsessum ultimo	1.487.950	1.490
		Afdrag og afskrivning primo	-386.039	-305
		Afdrag	-52.108	-50
		Afskrivning	-40.873	-31
		Afdrag og afskrivning ultimo	-479.020	-386
		Forbedringsarbejder i alt	1.008.930	1.104
19	303.3	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	-1.625	-1
		Godtgørelse i året	13.197	13
		Årest afskrivning	-780	-1
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	10.792	12
24	305.6	Andre debitorer		
		Skader	37.607	22
		Andre tilgodehavender i alt	37.607	22

Regnskab for 2021
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab 2021	Regnskab 2020
PASSIVER				
26	401	Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo ved årets begyndelse	344.685	466
		Årets anvendelse	-253.763	-414
		Årets henlæggelse	333.000	293
			423.923	345
29	405	Henlæggelse til tab ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	29.696	30
		Årets anvendelse	-5.328	-5
		Årets henlæggelse	0	5
			24.368	30
31	407	Opsamlet resultat		
			0	0
34	421	Skyldige omkostninger		
		Bidrag Landsbyggefonden	37.018	37
		Kreditorer	9.976	31
			46.994	67
35	423	Deposita og forudbetalt leje mv.		
		Deposita	17.951	18
		Forudbetalt leje m.v.	9.243	0
			27.194	18

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Ballerup, den 24. maj 2022

Claus Sieben Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning

Til afdelingen og boligorganisationens øverste myndighed i Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Andelsboligforeningen Kunstnerbyen, Afdeling Kunstnerbyen for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vor 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 1. januar - 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 boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelse 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 forsat 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

Regnskab for 2021 PÅTEGNING

denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med 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 god 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 vi 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 årsregnskaber på grundlag af regnskabsprincippet om forsat 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 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 revisionpåtegning. 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 revisormæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering **Udtalelser 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-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med 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

Regnskab for 2021
PÅTEGNING

herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 24. maj 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Birkerød, 24. maj 2022

formand

dirigent

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Birkerød, 24. maj 2022

formand

dirigent