

SAB REPRÆSENTANTSKABSMØDE 2026

- Regnskab 2024/2025
- Revisionsprotokollat 2024/2025
- Budget 2026/2027



SAB, Banebo

Regnskab 2024/2025

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2024/2025

Regnskabsperiode fra 01-08-2024

Regnskabsperiode til 31-07-2025

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0233			Kommunenr.	101
Samvirkende Boligselskaber		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.	31991617	CVR-nr.	56815910		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	497.567	7.071	1	7.071,00
Almene ungdomsboliger	38.643	839	1	839,00
Almene ældreboliger	52.356	849	1	849,00
Plejeboliger	26.042	394	1	394,00
Deleboliger	1.308	45	1	15,00
I alt	615.915	9.198		9.168,00

Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	16.629	91 pr. påbeg. 60 m ²		278,00
Institutioner	12.125	29 pr. påbeg. 60 m ²		203,00
Fællesfaciliteter	648	8		17,00
Garager/carporte m.v.		666	1/5	133,20
Kældre/lagerrum m.v.	407	942	1/20	47,10
Øvrige lejemål i alt	29.808	1.736		678,30

Lejemål i alt	645.724	10.934		9.846,30
----------------------	----------------	---------------	--	-----------------

Konto	Noter		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	607.136	552	582
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	684.504	1.010	1.088
511	2	Personaleudgifter	2.055.530	1.531	1.883
512	3	Forretningsførelse:			
		Grundydelse	38.552.425	36.987	40.452
		Tillægssydelse	5.391.183	8.116	5.846
		Lovmæssige gebyrer	465.629	430	443
		Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	18.802.209	0	0
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	898.573	817	973
521	5	Revision	733.563	703	709
530		Bruttoadministrationsudgifter	68.190.751	50.146	51.976
532	6	Renteudgifter	43.766.179	21.621	22.415
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	49.657.884	49.024	52.114
540		Ordinære udgifter i alt	161.614.814	120.791	126.505
Ekstraordinære udgifter					
541	8	Ekstraordinære udgifter	29.637.833	0	2.690
541		Ekstraordinære udgifter i alt	29.637.833	0	2.690
550		Udgifter i alt	191.252.646	120.791	129.195
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	1.158.293	2.936	282
560		Udgifter og overskud i alt	192.410.939	123.727	129.477

Konto			Noter	Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
Indtægter						
Ordinære Indtægter						
601	9	Administrationsbidrag		48.781.681	49.716	51.533
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.		465.629	430	443
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)		45.037.321	24.557	22.697
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital		49.657.884	49.024	52.114
605	11	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.		6.849.398	0	0
606	12	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.		11.952.811	0	0
610	Ordinære indtægter i alt			162.744.723	123.727	126.787
Ekstraordinære indtægter						
611	13	Ekstraordinære indtægter		29.666.216	0	2.690
	Ekstraordinære indtægter i alt			29.666.216	0	2.690
620	Indtægter i alt			192.410.939	123.727	129.477

Konto Noter			Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
Aktiver				
Anlægsaktiver				
714	14	Lån til afdelinger	12.360.975	4.361
715	15	Kapitalindskud, sideaktiviteter	435.000	435
716	16	Indskud i Landsbyggefonden	207.991.822	211.750
Anlægsaktiver i alt			220.787.797	216.546
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721	17	Afdelinger i drift	45.836.169	25.227
722	18	Afdelinger under opførelse	18.895.034	13.559
723		KAB s.m.b.a.	4.259.367	4.096
725	19	Debitorer	21.307	9
726	20	Andre tilgodehavender	400.493.402	410.668
727		Forudbetalte udgifter	254.741	174
730		Tilgodehavende renter	253.177	134
			470.013.197	453.867
731	21	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	625.492.920	568.476
732		Likvide beholdninger		
	22	Bankbeholdning	40.215.584	34.140
740	Omsætningsaktiver i alt		1.135.721.701	1.056.483
750	Aktiver i alt		1.356.509.498	1.273.029

Konto Noter			Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
Passiver				
Egenkapital				
803	23	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	221.758.649	221.019
805	24	Arbejdskapital	39.703.281	42.865
810		Egenkapital i alt	261.461.930	263.884
Kortfristet gæld				
821	25	Afdelinger i drift	1.069.587.202	901.765
822	26	Afdeling under opførelse	12.607.354	65.995
825		Leverandører	234.921	26.726
826	27	Skyldige omkostninger	9.058.781	8.959
827	28	Afsætning	1.705.909	4.010
829		Feriepengeforpligtelse	154.556	142
830	29	Anden kortfristet gæld	1.698.845	1.548
840		Kortfristet gæld i alt	1.095.047.568	1.009.145
850		Passiver i alt	1.356.509.498	1.273.029

Noter Konto		Urevideret		
		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
1	502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
	Gaver og blomster	8.239	25	25
	Mødeudgifter	87.810	140	110
	Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	170.396	85	125
	Kontingenter	0	10	0
	Kurser, organisationsbestyrelse	68.348	100	100
	Kurser, afdelingsbestyrelse	144.979	400	400
	Kurser, ejendomsfunktionærer	164.548	200	245
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	40.184	50	83
	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	684.504	1.010	1.088
2	511 Personaleudgifter			
	Lønninger, adm. personale	1.880.584	1.251	1.352
	Manuelle korrektioner vedr. løn	-99.722	0	0
	Pension/Pensionsbidrag	0	10	5
	Refusion sygedagpenge	-135.263	-197	-50
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	274.821	397	356
	Forskydning til feriepengetilsvar, fkt.	12.550	0	169
	Kørselsgodtgørelse	10.716	10	10
	Bidrag til sikkerhedsorganisation	12.562	0	11
	Andre personaleaktiviteter	85.750	0	0
	Diverse	0	0	0
	Arbejdstøj	5.251	30	15
	Øvrige personaleomkostninger	8.281	30	15
	Personaleudgifter i alt	2.055.530	1.531	1.883

Noter	Konto	Resultat 2024/2025	Urevideret	
			Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
3	512 Forretningsførelse			
	Pakker og moduler			
	Grundbidrag 68 afdelinger á 23.312 kr.	1.568.397	1.654	1.687
	Stor pakke	32.232.445	30.544	33.537
	8.953 lejermålsenheder á 3.600 kr.			
	Stor pakke med ejendomsleder	4.574.248	4.611	5.047
	1.473 lejermålsenheder á 3.106 kr.			
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	177.335	178	181
	45 lejermålsenheder á 3.942 kr.			
		38.552.425	36.987	40.452
	Obligatoriske ydelser			
	Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	1.614.283	1.507	1.698
	7.615 lejermålsenheder á 212 kr.			
	Fraflyttere varme	219.918	188	192
	1.037 lejermålsenheder á 212 kr.			
	Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	742.544	598	683
	3.503 lejermålsenheder á 212 kr.			
	Fraflyttere vand	76.356	53	65
	360 lejermålsenheder á 212 kr.			
	Honorar el regnskab - grundregnskab, KAB aflæser	30.510	28	32
	144 lejermålsenheder á 212 kr.			
	Fraflyttere el	8.413	3	6
	40 lejermålsenheder á 212 kr.			
	Varmecentral og antennepositioner	7.033	10	9
	Forretningsførelse, antenneudgifter	465.629	430	443
		3.164.685	2.817	3.128
	Valgfrie ydelser			
	Udvidet service fra driftschef (tilkøb)	1.242.335	1.224	1.280
	Udvidet service fra FF, konsulent m.fl.	1.129.396	1.066	1.455
	Særlige forvaltningsmæssige opgaver	17.625	60	0
	Diverse	302.770	435	426
		2.692.126	2.785	3.161

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
	Valgfrie ydelser energi			
	Varmeteknisk bistand, normalpakken	0	788	0
	Honorar varmeregnskab, individuelt	0	1.070	0
	Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	0	139	0
	Honorar vandregnskab, individuelt	0	325	0
	Fraflyttere vandregnskab, individuelt	0	39	0
	Honorar el regnskab, individuelt	0	20	0
	Fraflyttere el regnskab, individuelt	0	3	0
	Ressourceadministration	0	560	0
		0	2.944	0
	Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	18.802.209	0	0
	Forretningsførelse i alt	63.211.445	45.533	46.741
4	513 Kontorholdsudgifter			
	Brochurer, blade og tryksager	0	60	25
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	673.147	600	739
	Indkøbsportalen - Gebyr	12.958	0	0
	Eksterne konsulenter	10.000	0	0
	Taxa, anden befordring	11.076	20	25
	Forsikringer	22.286	5	9
	Mobiltelefoner/PDA	24.934	10	27
	IT, hjemmeside, m.v.	21.314	35	23
	Forbrugsmaterialer til IT m.v.	6.494	5	1
	PC-A pakke	48.515	6	20
	PC-B pakke	67.849	76	104
	Kontorholdsudgifter i alt	898.573	817	973
5	521 Revision			
	Revision	703.000	703	709
	Revision, særlige opgaver	30.563	0	0
	Revision i alt	733.563	703	709

Noter Konto		Urevideret		
		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
6	532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteudgifter			
	Renteudgifter, Dispositionsfond	13.216	530	64
	Renteudgifter, Afdelinger	15.844.004	21.924	8.351
	Renteudg, Afdelinger, udlæg i midler	16.130.378	0	9.800
	Renteudgift af mellemregning forretnings	163.282	-759	0
	Renteudg, Bankgæld	2.056	-74	0
	Kurstab, obligationer mv.	6.156.812	0	0
	Kapitalforvaltningsgebyr	100.000	0	100
	Egen trækingsret	5.331.980	0	4.100
	Renteudgifter, Andet	24.451	0	0
		43.766.179	21.621	22.415
	603 Renteindtægter			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-701.063	-698	-929
	Renteindtægt, Afdelinger, udlæg i midler	-16.130.378	0	-9.800
	Bankbeholdning	-650.538	0	-478
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-22.223.362	-23.859	-7.390
	Renter fra LBF, egen trækingsret	-5.331.980	0	-4.100
		-45.037.321	-24.557	-22.697
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed			
	Resultat 2024/2025	-129		
	Budget 2024/2025	-298		
	Budget 2025/2026	-29		
	Nettorenteindtægt	1.271.142	2.936	282
7	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden			
	/604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden			
	og nybyggerifonden			
	Afd's bidrag til disp.fond (803.2)	6.688.484	6.692	6.667
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	7.085.182	7.433	7.330
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	7.998.072	7.993	7.996
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	27.886.146	26.906	28.235
	Afd. bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	0	0	1.886
	Henlæggelser i alt	49.657.884	49.024	52.114

Noter Konto		Urevideret		
		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
8	541 Ekstraordinære udgifter			
	Bygningsservice 2024/2025	26.194	0	0
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	2.300.555	0	1.014
	Tilskud til afdelinger v/fraflytninger	1.732.839	0	1.676
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	15.530.784	0	0
	Nulstilling af projekt boligsocial helhedsplan	9.434	0	0
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	10.038.028	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	29.637.833	0	2.690
9	601 Oversigt over administrationsomkostninger			
	Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	68.190.751	50.146	51.976
	-lovæssige gebyrer (602)	-465.629	-430	-443
	-byggesagshonorar (605/606)	-18.802.209	0	0
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	48.922.913	49.716	51.533
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	4.969	5.049	5.234
	Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægssydelsessats			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.756	36.983.330	35.333	38.765
	Obligatoriske ydelser	2.699.057	2.387	2.685
	Valgfrie energiydelser	0	2.944	0
	Administrationsbidrag fra afdelinger	9.118.470	9.052	10.083
	Egne afdelinger i drift i alt	48.781.681	49.716	51.533
10	602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Antenneregnskabsgebyr	465.629	430	443
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	465.629	430	443
11	605 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.			
	Byggesagshonorar, nybyggeri	6.849.398	0	0
	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt	6.849.398	0	0

Noter Konto		Urevideret		
		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Budget 2025/2026
12	606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.			
	Byggesagshonorar, uøttede forbedringsa	2.221.655	0	0
	Byggesagshonorar, øttede forbedringsar	9.731.156	0	0
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt	11.952.811	0	0
13	611 Ekstraordinære indtægter			
	For meget afsat revision 2023/2024	64.011	0	0
	Ej identificeret indbetalig fra K.K.	0	0	0
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	2.300.555	0	1.014
	Dækket af disp.fonden v/fraflytninger	1.732.839	0	1.676
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	15.530.784	0	0
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	10.038.028	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	29.666.216	0	2.690

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
14	714 Lån til afdelinger		
	Lån til Askholm (arbejdskapital)	1.101.000	1.101
	Lån til Teglværkshavnen (arbejdskapital)	1.200.000	1.200
	Lån til Teglværkshavnen (dispositionsfond)	1.969.975	1.970
	Lån til Kastrupvejens Ungdomsboliger (arbejdskapital)	90.000	90
	Lån til Byudviklingspuljen Tingbjerg (arbejdskapital)	8.000.000	0
	Lån til afdelinger i alt	12.360.975	4.361
	<i>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.</i>		
15	715 Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	KAB	425.000	425
	Byfornyelsesselskabet, Danmark	10.000	10
	Kapitalindskud i alt	435.000	435
16	716 Indskud i Landsbyggefonden		
	Bundne A- og G-indskud	41.466.942	41.467
	C-indskud	167.962	168
	<i>Egen trækningsret</i>		
	Primo saldo	170.115.202	150.957
	Årets tilgang	16.640.917	16.374
	Årets afgang	-25.731.181	-433
	Tilskrevne renter	5.331.980	4.087
	Korrektion primosaldo	0	-870
	Ultimo	166.356.918	170.115
	Indskud i Landsbyggefonden i alt	207.991.822	211.750
17	721.1 Afdelinger i drift		
	Mr. afd. 30021 Sallinghus	19.229.722	0
	Mr. afd. 30056 Kastrupvej Ungdomsbolige	0	19
	Mr. afd. 30078 Bispebjergghjemmet	6.842.353	0
	Mr. afd. 30080 Strandlodshus	8.720.063	9.151
	Mr. afd. 30082 Strandlodsvej, servicear	1.444.204	1.091
	Mr. afd. 30083 Absalonhus, serviceareal	0	4
	Mr. afd. 30098 Ruten Plejecenter	0	3.057
	Mr. afd. 30099 Ruten Plejecenter, servi	9.599.827	11.906
	Afdelinger i drift i alt	45.836.169	25.227
18	722 Afdelinger under opførelse		
	Mr. afd. 30057 Elleparken - Tagboliger	113.839	0
	Mr. afd. 30089 Banebo	9.890	0
	Mr. afd. 30100 Sølund Plejeboliger	1.236.614	0
	Mr. afd. 30101 Sølund Servicearealer	330.768	13.559
	Mr. afd. 30102 Sølund Ungdomsboliger	13.810.510	0
	Mr. afd. 30103 Sølund Ældreboliger	3.393.414	0
	Afdelinger under opførelse i alt	18.895.034	13.559

			1.000 kr.	
Noter Konto			Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
19	725	Debitorer		
		Forudbetalt løn	21.307	9
		Debitorer i alt	21.307	9
20	726	Andre tilgodehavender		
		Andre tilgodehavender valg tekst (momsfejl fakturering)	493.415	3
		Andre tilgodehavender valg tekst (korrektion markedsrenteberegning)	0	10.665
		Lån i afdelingernes midler (lån til Dispositionsfonden)	399.999.987	400.000
		Andre tilgodehavender i alt	400.493.402	410.668
21	731	Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning		
			Nominel	Kurs
		Specialforeningen SEB (2 KAB)	128.827.594	119,83
		Tilgang		
		Afgang		
			168.692.638	292.654
			5.686.444	0
			20.000.081	123.961
			154.379.002	168.693
		Dansk Capital (1 KAB)	127.747.093	121,47
		Tilgang		
		Afgang		
			168.675.068	291.019
			6.499.000	0
			20.000.058	122.344
			155.174.010	168.675
		Nykredit Portefølje (3 KAB)	122.867.900	123,32
		Tilgang		
		Afgang		
			165.809.367	279.407
			5.711.695	0
			20.000.122	113.597
			151.520.940	165.809
		Jyske Capital (4 KAB)	95.000.000	101,49
		Tilgang		
		Afgang		
			0	0
			96.413.600	0
			0	0
			96.413.600	0
		Danske Capital	67.031.062	101,45
		Tilgang		
		Afgang		
			65.298.605	61.095
			26.193.107	4.204
			23.486.344	0
			68.005.368	65.299
		Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt	625.492.920	568.476
22	732	Bankbeholdning		
		Danske Bank: Driftskonto	23.648.489	34.078
		Danske Bank: Depotafkast	60.332	58
		Nykredit Bank: Depotafkast	16.506.763	4
		Bankbeholdning i alt	40.215.584	34.140

		1.000 kr.	
Noter Konto		Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
23	803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	Dispositionsfond - saldo primo	221.018.810	227.682
	<i>Tilgang:</i>		
	Bidrag, afdelinger	6.688.484	6.626
	Rentetilskrivning	13.216	205
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	15.083.254	15.183
	Nettoprovenu ved likvidation af en afd.	0	-16
	Likvide midler/udlån ovf. fra byggefonde	1.993.714	1.938
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	27.886.146	27.290
	Renter af egen trækningsret fra LBF	5.331.980	4.087
		56.996.794	55.312
	<i>Afgang:</i>		
	Udlån til afdelingerne	0	8.191
	Tilskud mv. jf. spec.	4.655.615	26.215
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	2.300.555	2.787
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	1.732.839	2.586
	Diverse (tilskud til hjemfald)	2.684.235	3.002
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	7.998.072	7.995
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	11.154.458	10.916
	Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækningsret)	25.731.181	284
		56.256.955	61.976
	Saldo ultimo	221.758.649	221.019
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.		
	Teglværkshavnen (konto 714)	1.969.975	1.970
	Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	207.991.822	211.750
	Bunden del i alt	209.961.797	213.720
	Disponibel likvid del	11.796.852	7.299
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	1.198	741
	Disponibel likvid del til disposition	11.796.852	7.299
	Eventual forpligtigelse i forbindelse med godkendte, ikke udbetalte tilskud til afdelingerne	17.729.178	19.614
	Eventual forpligtigelse i forbindelse med Dispositionsfondens lån i afdelingernes midler.	399.999.987	400.000

		1.000 kr.	
Noter Konto		Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
24	805 Arbejdskapital		
	Arbejdskapital - saldo primo	42.864.945	42.518
	<i>Tilgang:</i>		
	Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	1.158.293	5.564
		1.158.293	5.564
	<i>Afgang:</i>		
	Div. tilskud, jf. spec.	4.319.957	5.217
		4.319.957	5.217
	Saldo ultimo	39.703.281	42.865
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	4.032	4.351
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	<u>Bunden del</u>		
	Garantikapital i KAB	425.000	425
	Byfornyelsesselskabet Danmark	10.000	10
	Teglværkshavnen	1.101.000	1.101
	Askholm	1.200.000	1.200
	Kastrupvejens Ungdomsboliger	90.000	90
	Byudviklingspuljen Tingbjerg	8.000.000	0
	Udlån jf. specifikation, årets bevægelse	10.391.000	2.826
	Bunden del i alt	10.826.000	2.826
	Disponibel del (K-indberetning)	28.877.281	40.039
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	2.933	4.064
	<i>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.</i>		
	Til organisationens fri disposition	28.877.281	40.039
	Eventual forpligtigelse i forbindelse med godkendte, ikke udbetalte tilskud til afdelingerne	19.958.267	21.075

25 821.1 Afdelinger i drift (indsat)

Mr. afd. 30001 Sjællandshuse	38.060.233	33.606
Mr. afd. 30002 Jyllandshuse	13.511.635	12.940
Mr. afd. 30003 Bispebjerg Terrasser	39.893.895	37.193
Mr. afd. 30004 Holmehusene	2.161.890	1.874
Mr. afd. 30005 Stefansgård	23.355.698	23.147
Mr. afd. 30006 Jydeholmen	11.925.950	12.192
Mr. afd. 30007 Humlevænget	63.836.963	58.757
Mr. afd. 30008 Fynshuse	14.373.077	20.725
Mr. afd. 30009 Glumsøparken	33.666.345	31.486
Mr. afd. 30010 Skyttevænget	12.735.939	19.114
Mr. afd. 30011 Abildgården	25.172.381	25.967
Mr. afd. 30012 Stilledal	7.040.888	6.521

Noter Konto	1.000 kr.	
	Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
Mlr. afd. 30013 Lollikhuse	27.465.238	25.915
Mlr. afd. 30014 Rolandsgården	27.047.029	25.207
Mlr. afd. 30015 Langelandshus	9.371.491	7.668
Mlr. afd. 30016 Rebildhuse	11.388.168	9.618
Mlr. afd. 30017 Falsterbo	18.587.642	17.583
Mlr. afd. 30018 Himmerlandshuse	11.635.060	10.907
Mlr. afd. 30019 Lønstruphuse	13.363.714	9.709
Mlr. afd. 30020 Dybbølhus	16.655.114	15.213
Mlr. afd. 30021 Sallinghus	0	20.874
Mlr. afd. 30022 Elleparken	25.982.190	27.322
Mlr. afd. 30023 Herlevhuse	34.615.682	31.885
Mlr. afd. 30024 Grøndalslund	14.498.993	14.439
Mlr. afd. 30025 Bellahøj I - II	151.326.227	29.872
Mlr. afd. 30026 Tingbjerg I	28.898.359	23.089
Mlr. afd. 30027 Wittenberghus	8.191.156	8.317
Mlr. afd. 30028 Tingbjerg II	55.072.888	47.030
Mlr. afd. 30029 Tingbjerg III	60.796.664	51.075
Mlr. afd. 30030 Tingbjerg IV	48.144.192	41.780
Mlr. afd. 30031 Tingbjerg V	23.052.620	20.789
Mlr. afd. 30032 Tingbjerg II, børnehave	1.737.523	1.755
Mlr. afd. 30033 Børnegården i Vanløse	7.318.638	7.294
Mlr. afd. 30034 Margrethegaarden	12.004.738	11.249
Mlr. afd. 30035 Bellahøj III	4.708.463	3.659
Mlr. afd. 30037 Brohuset	4.169.252	3.928
Mlr. afd. 30038 Tingbjergghjemmet	5.672.555	5.056
Mlr. afd. 30040 Utterslevhuse	19.235.384	16.658
Mlr. afd. 30041 Voldboligerne	1.452.560	5.310
Mlr. afd. 30042 Sejlhuset	2.216.179	1.525
Mlr. afd. 30043 Flexibo	9.013.333	7.868
Mlr. afd. 30046 Saxobo	6.758.341	6.083
Mlr. afd. 30047 Vesterbo	4.677.803	4.066
Mlr. afd. 30049 Tusindfryd	1.621.819	1.375
Mlr. afd. 30050 Askholm	7.337.882	6.591
Mlr. afd. 30052 Lykkebo	6.065.139	6.440
Mlr. afd. 30053 Livornoparken	5.265.070	3.157
Mlr. afd. 30054 Herlev Åhuse	1.119.324	727
Mlr. afd. 30055 Grøndals ældreboliger	1.773.673	1.768
Mlr. afd. 30056 Kastropvej Ungdomsbolige	50.867	0
Mlr. afd. 30058 Valbyholm	13.955.480	11.999
Mlr. afd. 30059 Husum Vænge	23.642.495	31.118
Mlr. afd. 30060 Toften	799.620	826
Mlr. afd. 30062 Absalonhus	6.410.156	6.109
Mlr. afd. 30067 Teglværkshavnen	6.185.827	5.672
Mlr. afd. 30068 Bonderupgård Plejebolige	1.780.815	793
Mlr. afd. 30069 Bonderupgård Servicearea	2.471.689	2.189
Mlr. afd. 30071 Tingbjergghjemmet, servic	5.695.996	5.205
Mlr. afd. 30074 Eksercerpladsen	9.419.405	4.901
Mlr. afd. 30078 Bispebjergghjemmet	0	623
Mlr. afd. 30079 Bisp.hjemmet, serviceare	3.121.707	2.614
Mlr. afd. 30081 Strandlodsvej, plejeboli	2.792.551	2.633
Mlr. afd. 30085 Hafnia Kollegiet	7.392.858	5.140
Mlr. afd. 30086 Asters Rækkerne	3.814.163	3.280
Mlr. afd. 30088 Fresia Hus	2.419.506	2.338
Mlr. afd. 30098 Ruten Plejecenter	5.659.070	0
Afdelinger i drift i alt	1.069.587.202	901.765

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-07-2025	Balance pr. 31-07-2024
26	822 Afdeling under opførelse		
	Mr. afd. 30057 Elleparken - Tagboliger	0	2
	Mr. afd. 30089 Banebo	0	18
	Mr. afd. 30100 Sølund Plejeboliger	0	55.378
	Mr. afd. 30102 Sølund Ungdomsboliger	0	8.237
	Mr. afd. 30103 Sølund Ældreboliger	0	2.361
	Mr. afd. 30915 Sølund Daginstitution	6.915	0
	Mr. afd. 30916 Sølund Off. P-kælder	12.600.439	0
	Afdeling under opførelse i alt	12.607.354	65.995
27	826 Skyldige omkostninger		
	Skyldige omkostninger, LBF	9.058.781	8.959
	Skyldige omkostninger i alt	9.058.781	8.959
28	827 Afsætning		
	Byudviklingspulje Tingbjerg		
	Primo	4.009.822	5.569
	Henlagt	8.228.190	877
	Anvendt	-10.532.103	-2.436
		1.705.909	4.010
	<i>Byudviklingspuljen har modtaget lån fra arbejdskapitalen, til dækning af medfinansiering af Eilersminde. Så snart likviditeten i byudviklingspuljen er god nok, er puljen forpligtet til at tilbagebetale lånet.</i>		
	Bevilgede, ikke udbetalte tilskud i alt	1.705.909	4.010
29	830 Anden kortfristet gæld		
	Feriepenge	236	100
	ATP	112.919	111
	Pensionsbidrag	458.197	440
	Barselsfond	16.334	6
	Indtægter	191.524	0
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	919.635	891
	Anden kortfristet gæld i alt	1.698.845	1.548

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et overskud på kr. 1.158.293, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at renteudgifter til afdelingerne og kursregulering på obligationer, har været lavere end udbyttet fra investeringsforeningerne. Hertil kommer et mindre forbrug på kursusudgifter til afdelingerne, der dog modsvares af merforbrug på lønninger (hovedsageligt grundet barsel).

København, den

KAB
s.m.b.a.

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Louise Lind
Kundeansvarlig

Jakob Monrad Nielsen
Controller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning**Til øverste myndighed i Samvirkende Boligselskaber****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Samvirkende Boligselskaber for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025, 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. juli 2025 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 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 revisors 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774

Bestyrelsens påtegning:
Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for

Afdeling 30001 Sjællandshuse	Afdeling 30042 Sejlhuset
Afdeling 30002 Jyllandshuse	Afdeling 30043 Flexibo
Afdeling 30003 Bispebjerg Terrasser	Afdeling 30046 Saxobo
Afdeling 30004 Holmehusene	Afdeling 30047 Vesterbo
Afdeling 30005 Stefansgård	Afdeling 30049 Tusindfryd
Afdeling 30006 Jydeholmen	Afdeling 30050 Askholm
Afdeling 30007 Humlevænget	Afdeling 30052 Lykkebo
Afdeling 30008 Fynshuse	Afdeling 30053 Livornoparken
Afdeling 30009 Glumsøparken	Afdeling 30054 Herlev Åhuse
Afdeling 30010 Skyttevænget	Afdeling 30055 Grøndals ældreboliger
Afdeling 30011 Abildgården	Afdeling 30056 Kastrupvej Ungdomsboliger
Afdeling 30012 Stilledal	Afdeling 30057 Elleparken - tagboliger
Afdeling 30013 Lollikhuse	Afdeling 30058 Valbyholm
Afdeling 30014 Rolandsgården	Afdeling 30059 Husum Vænge
Afdeling 30015 Langelandshus	Afdeling 30060 Toften
Afdeling 30016 Rebildhuse	Afdeling 30062 Absalonhus
Afdeling 30017 Falsterbo	Afdeling 30067 Teglværkshavnen
Afdeling 30018 Himmerlandshuse	Afdeling 30068 Bonderupgård Plejeboliger
Afdeling 30019 Lønstruphuse	Afdeling 30069 Bonderupgård Serviceareal
Afdeling 30020 Dybbølhus	Afdeling 30071 Tingbjergghjemmet, serviceareal
Afdeling 30021 Sallinghus	Afdeling 30074 Eksercerpladsen
Afdeling 30022 Elleparken	Afdeling 30078 Bispebjergghjemmet
Afdeling 30023 Herlevhuse	Afdeling 30079 Bisp.hjemmet, serviceareal
Afdeling 30024 Grøndalslund	Afdeling 30080 Strandlodsbus Famileboliger
Afdeling 30025 Bellahøj I - II	Afdeling 30081 Strandlodsvej, plejeboliger
Afdeling 30026 Tingbjerg I	Afdeling 30082 Strandlodsvej, serviceareal
Afdeling 30027 Wittenberghus	Afdeling 30083 Absalonhus, serviceareal
Afdeling 30028 Tingbjerg II	Afdeling 30084 Valby Gårdhavehuse
Afdeling 30029 Tingbjerg III	Afdeling 30085 Hafnia Kollegiet
Afdeling 30030 Tingbjerg IV	Afdeling 30086 Asters Rækkerne
Afdeling 30031 Tingbjerg V	Afdeling 30088 Fresiahus
Afdeling 30032 Tingbjerg II, børnehave	Afdeling 30089 Banebo
Afdeling 30033 Børnegården i Vanløse	Afdeling 30098 Eilersmindes Plejehjem
Afdeling 30034 Margrethegaarden	Afdeling 30099 Eilersmindes Plejehjem, serviceareal
Afdeling 30035 Bellahøj III	Afdeling 30100 Sølund Plejeboliger
Afdeling 30037 Brohuset	Afdeling 30101 Sølund Servicearealer
Afdeling 30038 Tingbjergghjemmet	Afdeling 30102 Sølund Ungdomsboliger
Afdeling 30040 Utterslevhuse	Afdeling 30103 Sølund Ældreboliger
Afdeling 30041 Voldboligerne	

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den

I bestyrelsen:

John Bøgelund Sørensen
Formand

Frank Sass
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

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

København, den 21. januar 2025

Dirigent

John Bøgelund Sørensen
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisationen			
1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		Nej	
2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		Nej	
3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		Nej	
4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter).		Nej	
b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garanti-stillelse til afdelinger.		Nej	
c. Løbende retssager.		Nej	
d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		Nej	
e. Andre forhold?		Nej	
5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelses-kontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledig-hed?	Ja		
6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		Nej	
7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og li-kviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		Nej	
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begiven-heder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		Nej	
Afdelinger			
9. Er der afdelinger:			
1 a. Hvor årets regnskabsresultat sammeholdt med regnskabs-resultaterne fra de to foregående år tyder på, at der til-bagevendende bliver budgetteret med et overskud, der oversti-ger opsamlede underskud og underfinansiering?	Ja		
2 b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	Ja		
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		Nej	
11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		Nej	
b. Løbende retssager		Nej	
c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		Nej	
d. Aktiverede projekteringsudgifter?		Nej	
e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		Nej	
f. Andre forhold ?		Nej	
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skøn-nes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige ud-gifter vedrørende:			
a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		Nej	
b. Istandsættelse ved fraflytning?		Nej	
3 c. Tab ved fraflytning	Ja		
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		Nej	

Noter til spørgeskema

1	Punkt 9a	Tilbagevendende overskud
30002	Jyllandshuse	Ja
30004	Holmehusene	Ja
30006	Jydeholmen	Ja
30013	Lollikhuse	Ja
30015	Langelandshus	Ja
30016	Rebildhuse	Ja
30017	Falsterbo	Ja
30020	Dybbølhus	Ja
30029	Tingbjerg III	Ja
30030	Tingbjerg IV	Ja
30031	Tingbjerg V	Ja
30037	Brohuset	Ja
30038	Tingbjergghjemmet	Nej
30046	Saxobo	Ja
30047	Vesterbo	Ja
30049	Tusindfryd	Ja
30052	Lykkebo	Ja
30055	Grøndals ældreboliger	Ja
30059	Husum Vænge	Ja
30060	Toften	Nej
30067	Teglværkshavnen	Ja
30085	Hafnia Kollegiet	Nej
30086	Asters Rækkerne	Ja

2	Punkt 9b	Underskuds saldi	Underfinan- sierung
30001	Sjællandshuse	0	2.613.930
30002	Jyllandshuse	0	956.858
30003	Bispebjerg Terrasser	1.202.686	6.346.991
30004	Holmehusene	0	0
30005	Stefansgård	0	3.092.808
30006	Jydeholmen	0	245.712
30007	Humlevænget	2.798.268	2.229.045
30008	Fynshuse	0	18.408.552
30009	Glumsøparken	0	2.826.223
30010	Skyttevænget	217.845	22.933.072
30011	Abildgården	1.310.254	5.613.330
30013	Lollikhuse	0	347.820
30014	Rolandsgården	0	3.818.282
30015	Langelandshus	0	0
30016	Rebildhuse	58.217	311.268
30017	Falsterbo	0	364.174
30020	Dybbølhus	0	390.166
30021	Sallinghus	0	52.968.658
30022	Elleparken	0	12.960.747
30023	Herlevhuse	0	7.032.540
30024	Grøndalslund	0	3.466.573
30025	Bellahøj I - II	0	166.628.487
30026	Tingbjerg I	3.990.330	20.496.615
30027	Wittenberghus	245.095	802.918
30029	Tingbjerg III	0	28.728
30030	Tingbjerg IV	0	34.262
30031	Tingbjerg V	0	15.136

Noter til spørgeskema

30035	Bellahøj III	500.411	492.345
30037	Brohuset	30.978	9.036
30038	Tingbjergghjemmet	0	0
30041	Voldboligerne	411.803	7.258.005
30042	Sejlhuset	1.646.661	0
30046	Saxobo	0	0
30047	Vesterbo	0	1.938
30049	Tusindfryd	56.920	94.180
30052	Lykkebo	0	305.393
30053	Livornoparken	359.473	0
30054	Herlev Åhuse	9.132	308.568
30055	Grøndals ældreboliger	42.945	4.443
30056	Kastrupvej Ungdomsboliger	152.159	0
30057	Elleparken - tagboliger	0	3.716.673
30058	Valbyholm	1.057.641	1.721.979
30059	Husum Vænge	0	665.513
30060	Toften	0	0
30067	Teglværkshavnen	0	65.286
30068	Bonderupgård Plejeboliger	119.574	981.779
30074	Eksercerpladsen	474.436	415.422
30078	Bispebjergghjemmet	538.690	11.875.945
30080	Strandlodshus Famileboliger	109.514	12.171.901
30081	Strandlodsvej, plejeboliger	44.884	0
30082	Strandlodsvej, serviceareal	0	3.578.136
30085	Hafnia Kollegiet	0	0
30086	Asters Rækkerne	0	1.014.098
30089	Banebo	0	164.794
30098	Eilersmindes Plejehjem	1.164.583	2.871.269
30099	Eilersmindes Plejehjem, serviceareal	2.880.522	9.469.871
30100	Sølund Plejeboliger	0	33.943.302
30101	Sølund Servicearealer	0	15.412.353
30102	Sølund Ungdomsboliger	0	14.411.952
30103	Sølund Ældreboliger	0	3.588.550
		19.423.022	459.634.913

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2027

Noter til spørgeskema

3	Punkt 12c	Fraflyttere til inkasso	Henlagt til fracflyttere
30001	Sjællandshuse	0	196.605
30002	Jyllandshuse	0	101.331
30003	Bispebjerg Terrasser	0	215.476
30004	Holmehusene	0	57.579
30005	Stefansgård	0	145.379
30006	Jydeholmen	0	7.792
30007	Humlevænget	0	12.224
30008	Fynshuse	0	52.886
30009	Glumsøparken	0	82.873
30011	Abildgården	0	46.236
30012	Stilledal	0	111.194
30013	Løllikhuse	0	105
30014	Rolandsgården	0	17.662
30015	Langelandshus	0	23.338

Noter til spørgeskema

30016	Rebildhuse	0	83.962
30017	Falsterbo	0	92.471
30018	Himmerlandshuse	0	62.961
30019	Lønstruphuse	0	116.895
30020	Dybbølhus	0	6.975
30021	Sallinghus	0	88.682
30022	Elleparken	0	81.126
30023	Herlevhuse	0	187.250
30024	Grøndalslund	0	297.593
30025	Bellahøj I - II	0	317.530
30026	Tingbjerg I	0	354.757
30027	Wittenberghus	0	18.647
30028	Tingbjerg II	0	112.826
30029	Tingbjerg III	0	147.098
30030	Tingbjerg IV	0	129.620
30031	Tingbjerg V	0	86.319
30035	Bellahøj III	0	196.204
30037	Brohuset	0	7.894
30038	Tingbjergghjemmet	0	27.687
30040	Utterslevhuse	0	100.997
30041	Voldboligerne	0	70.178
30042	Sejlhuset	0	59.215
30043	Flexibo	0	154
30046	Saxobo	0	8.824
30047	Vesterbo	0	137.705
30049	Tusindfryd	0	41.637
30050	Askholm	0	50.433
30052	Lykkebo	0	79.083
30053	Livornoparken	0	88.737
30054	Herlev Åhuse	0	19.692
30055	Grøndals ældreboliger	0	14.964
30056	Kastrupvej Ungdomsboliger	0	14.627
30058	Valbyholm	0	146.721
30059	Husum Vænge	0	35.464
30060	Toften	0	26.658
30062	Absalonhus	0	46.531
30067	Teglværkshavnen	0	104.126
30068	Bonderupgård Plejeboliger	0	31.751
30074	Eksercerpladsen	0	178.741
30078	Bispebjergghjemmet	0	95.987
30080	Strandlodshus Famileboliger	0	98.885
30081	Strandlodsvej, plejeboliger	0	28.123
30085	Hafnia Kollegiet	0	183.345
30086	Asters Rækkerne	0	68.000
30088	Fresiahus	0	62.299
30098	Eilersmindes Plejehjem	0	400
		0	5.280.453

På baggrund af vurderingen vil de budgetterede beløb til tab på fraflyttere blive reguleret.

Forretningsførerens påtegning:

København, den

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Louise Lind
Kundeansvarlig

Jakob Monrad Nielsen
Controller

Bestyrelsens påtegning:

København, den

John Bøgelund Sørensen
Formand

Den uafhængige revisors erklæring

Til øverste myndighed i Samvirkende Boligselskaber

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Samvirkende Boligselskaber for regnskabsåret 1. august 2024 – 31. juli 2025 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. august 2024 – 31. juli 2025 som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende 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. august 2024 – 31. juli 2025, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København, den

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774

Konto		Urevideret		
		Resultat	Budget	Budget
Noter		2024/2025	2024/2025	2025/2026
Udgifter				
Ordinære Udgifter				
516	Administrationsomkostninger			
	Administrationsbidrag boligorganisation	0	0	0
Ordinære udgifter i alt		0	0	0
	Årets overskud	0	0	0
Udgifter og overskud i alt		0	0	0
Indtægter				
Ordinære indtægter				
601	Bruttoomsætning (før fradrag af moms)	0	0	0
	Evt. moms sideaktivitet	0	0	0
	Nettoomsætning	0	0	0
Ordinære indtægter i alt		0	0	0
	Årets resultat	0	0	0
Indtægter og underskud i alt		0	0	0

Konto	Noter	31-07-2025	31-07-2024
Aktiver			
Anlægsaktiver			
720	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	435.000	435
		435.000	435
Aktiver i alt		435.000	435
Passiver			
820	Egenkapital		
	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	435.000	435
		435.000	435
Passiver i alt		435.000	435

Forretningsførerens påtegning:

København, den

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Louise Lind
Kundeansvarlig

Jakob Monrad Nielsen
Controller

Bestyrelsens påtegning:

København, den

John Bøgelund Sørensen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning**Til øverste myndighed i Samvirkende Boligselskaber****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Samvirkende Boligselskaber, sideaktivitetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025, 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. juli 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. august 2024 - 31. juli 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774

Revisionsprotokollat 2024/2025

30000 Samvirkende Boligselskaber

CVR-Nr.: 31 99 16 17

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2024/2025

af 8. januar 2026
(siderne 3745 - 3760)

Indholdsfortegnelse

1	Revision af årsregnskabet for 2024/2025	3745
1.1	Indledning	3745
1.2	Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v.	3745
1.3	Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.....	3745
1.4	Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning.....	3746
1.5	Revisionens formål	3746
1.6	Revisionens tilrettelæggelse og udførelse.....	3746
1.7	Forretningsgange og intern kontrol	3747
1.8	Investering Danske Capital, likvider og sikkerhedsstillelser.....	3747
2	Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet	3748
2.1	Generelle bemærkninger til årsregnskaberne.....	3748
2.2	Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne	3749
2.3	Tilsynsmyndighedens godkendelse	3751
2.4	Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning	3751
2.5	Igangværende forbedringsarbejder og finansiering.....	3752
3	Forvaltningsrevision	3752
3.1	Forvaltning af boligorganisationens midler	3753
3.2	Egenkontrol.....	3753
3.3	Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, jf. standard for offentlig revision (SOR 6 og 7) 3755	
4	Ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning).....	3757
5	Forsikringsforhold	3757
6	Øvrige arbejdsopgaver.....	3757
7	Øvrige oplysninger.....	3758
7.1	Ledelsens regnskabserklæring og andre erklæringer og bekræftelser.....	3758
7.2	Organisationsbestyrelsens mødereferater.....	3758
7.3	Risiko for besvigelser.....	3758
7.4	Overholdelse af love og øvrig regulering.....	3758
7.5	Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale.....	3759
7.6	Øvrige formalia.....	3759
7.7	Databeskyttelseslovgivning	3759
8	Afslutning.....	3759

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

1 Revision af årsregnskabet for 2024/2025

1.1 Indledning

Vi har revideret de af ledelsen udarbejdede årsregnskaber for 2024/2025 for 30000 Samvirkende Boligselskaber (i det efterfølgende benævnt "boligorganisationen") og tilhørende afdelinger, der omhandler resultatopgørelse, balance og noter, samt sideaktivitet og spørgeskema med særskilt påtegning i boligorganisationen. Årsregnskabet er aflagt efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

1.2 Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v.

Årsregnskab udviser følgende hovedtal for boligorganisationen:

	2024/2025	2023/2024
	kr.	kr.
Årets resultat	1.158.293	5.563.705
Samlede aktiver	1.356.509.498	1.273.029.167
Arbejdskapitalen	39.703.281	42.864.945
Dispositionsfonden	221.758.649	221.018.810

1.3 Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.

Nummer	Navn	Resultat	Aktiver i alt
30001	Sjællandshuse	705.017	74.896.966
30002	Jyllandshuse	532.245	21.044.261
30003	Bispebjerg Terrasser	239.840	67.499.741
30004	Holmehusene	26.900	4.189.861
30005	Stefansgård	457.552	35.468.594
30006	Jydeholmen	119.054	37.457.662
30007	Humlevænget	165.928	131.311.048
30008	Fynshuse	268.462	173.221.633
30009	Glumsøparken	831.540	81.572.386
30010	Skyttevænget	-213.256	211.258.427
30011	Abildgården	-228.859	115.095.131
30012	Stilledal	95.074	39.117.780
30013	Lollikhuse	266.227	52.856.812
30014	Rolandsgården	751.480	77.321.897
30015	Langelandshus	273.398	20.499.715
30016	Rebildhuse	192.685	22.314.200
30017	Falsterbo	278.950	37.899.392
30018	Himmerlandshuse	40.697	26.098.765
30019	Lønstruphuse	1.076.809	38.223.543
30020	Dybbølhus	211.480	23.497.713
30021	Sallinghus	863.904	312.563.366
30022	Elleparken	-10.067	81.476.944
30023	Herlevhuse	599.895	81.083.281
30024	Grøndalslund	587.027	70.737.246
30025	Bellahøj I-II	-3.141.479	546.432.841
30026	Tingbjerg I	60.925	292.234.128
30027	Wittenberghus	-20.613	57.910.021
30028	Tingbjerg II	421.064	107.943.412
30029	Tingbjerg III	407.631	121.372.392
30030	Tingbjerg IV	138.826	128.945.935
30031	Tingbjerg V	-123.620	101.158.342
30032	Tingbjerg II, børnehav(e)solgt)	48.734	4.871.833
30033	Børnegården i Vanløse	128.603	8.895.503
30034	Margrethegaarden	316.839	12.925.629
30035	Bellahøj III	131.316	36.529.027
30037	Brohuset	-54.969	108.804.810
30038	Tingbjerg hjemmet	180.177	97.241.416
30040	Utterslevhuse	264.543	312.348.413
30041	Voldboligerne	-15.193	165.065.229
30042	Sejlhuset	-1.149.428	117.950.541
30043	Flexibo	-44.957	43.048.641
30046	Saxobo	-3.808	51.508.654
30047	Vesterbo	205.223	88.438.047

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

30049	Tusindfryd	-55.496	15.226.963
30050	Askholm	344.958	170.914.103
30052	Lykkebo	252.066	62.308.608
30053	Livornoparken	116.473	99.862.142
30054	Herlev Åhuse	30.700	33.107.918
30055	Grøndals Ældreboliger	24.762	22.815.519
30056	Kastrupvej Ungdomsboliger	7.326	5.592.730
30057	Elleparken - Tagboliger - råbalance	0	18.695.123
30058	Valbyholm	-490.004	294.363.552
30059	Husum Vænge	454.242	315.344.617
30060	Toften	98.411	15.292.265
30062	Absalonhus	129.063	70.435.172
30067	Teglværkshavnen	-60.012	160.410.430
30068	Bonderupgård Plejeboliger	241.085	64.235.357
30069	Bonderupgård Serviceareal	151.445	19.104.563
30071	Tingbjergghjemmet Serviceareal	539.387	26.291.204
30074	Eksercerpladsen	-327.036	341.620.581
30078	Bispebjergghjemmet	-434.931	145.525.515
30079	Bispebjergghjemmet Serviceareal	-46.726	43.464.917
30080	Strandlodsbus	-367.338	192.877.780
30081	Strandlodsvej, Plejeboliger	384.040	40.355.121
30082	Strandlodsvej, Serviceareal	-61.329	9.362.997
30085	Hafnia Kollegiet	128.809	159.251.731
30086	Astersrækkerne	699.322	70.021.251
30088	Fresia Hus	245.501	68.613.661
30089	Banebo - råbalance	0	162.183.892
30100	Sølund Plejeboliger - råbalance	0	201.403.835
30101	Sølund Serviceareal - råbalance	0	98.594.867
30102	Sølund Ungdomsboliger - råbalance	0	30.309.752
30103	Sølund Seniorboliger - råbalance	0	8.475.150
30098	Eilersminde Plejeboliger - plejehjem	-1.164.127	270.537.147
30099	Eilersminde Serviceareal - serviceareal	-2.880.522	88.671.607

1.4 Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Den udførte revision har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, men vi har fremhævet forhold vedrørende revisionen, idet vi heri har understreget, at de i resultatopgørelsen til sammenligning anførte budgetter ikke har været underlagt revision.

Fremhævelsen er anført for at opfylde Erhvervsstyrelsens krav om, i henhold til bekendtgørelsen, at påpege over for regnskabslæseren, at der er ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet.

Hvis ledelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsregnskabet med tilhørende årsberetning, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikationer og med ovenstående fremhævelse.

Vi har forsynet årsregnskabet for afdelingerne med revisionspåtegninger uden modifikationer eller fremhævelser af yderligere forhold.

1.5 Revisionens formål

I vores tiltrædelsesprotokol har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem boligorganisationens ledelse og os. Revisionen af årsregnskabet for 2024/2025 er udført i overensstemmelse hermed.

1.6 Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt standarderne for offentlig revision. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet for

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

boligorganisationen og afdelinger ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen for 2024/2025 har vi vurderet forventningerne til den økonomiske udvikling for 2024/2025, herunder risici relateret til boligorganisationens og afdelingernes aktiviteter. Vi har endvidere vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og de tiltag, forretningsfører og boligorganisationens ledelse har iværksat til styring heraf.

Vi har på baggrund heraf udarbejdet en strategi for revisionen med henblik på at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab for boligorganisationen og afdelingerne opfylder lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, ledelsens regnskabsmæssige skøn samt ledelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i nedenstående afsnit.

1.7 Forretningsgange og intern kontrol

Som led i revisionen har vi overvejet de interne kontroller, der er forbundet med regnskabsaflæggelsen. Som et bidrag hertil har vi fra KAB's revisor modtaget "Uafhængig revisors ISAE 3402-erklæring vedrørende generelle it-kontroller og udvalgte interne kontroller for perioden fra 1. januar 2024 til 31. december 2024 i relation til KAB's forretningsgange for udvalgte kunder".

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen og afdelingernes forretningsgange er forsvarlige, og at de interne kontroller fungerer tilfredsstillende. Der er ikke konstateret uregelmæssigheder, og ved revisionen har vi derfor ikke foretaget specifikke revisionshandlinger med henblik på at afdække bevidste fejl.

1.8 Investering Danske Capital, likvider og sikkerhedsstillelser

Boligselskabet har, sammen med boligselskaberne Frederiksberg Boligselskab, Nordsjællands Almene Boligselskab, Boligforeningen 3B samt administrationsselskabet KAB, indgået kollektiv aftale om investering via Danske Capital.

Selskabernes indskud er investeret i obligationer, som opbevares i et fællesejet depot i Danske Bank. investeringsprofilen for den fælles investering er ifølge det oplyste identisk med Investeringsforening 1 KAB – hos Danske Capital. Depotet og den tilhørende afkastkonto er stillet til sikkerhed for selskabernes engagement med Danske Bank.

Regnskabsmæssigt fordeles værdierne af det samlede depot med tilhørende bankkonto i overensstemmelse med den forholdsmæssige fordeling af indskuddene. Det samme gør sig gældende for afkastet.

Bankkonti og fuldmagtsforhold

Vi har i forbindelse med revisionen konstateret, at administrativt personale på ejendomskontorer og udvalgte bestyrelsesmedlemmer har alene fuldmagt til afdelingernes bankkonti. Vi skal anbefale at man, for at imødegå risikoen

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

for besvigelser indfører fuldmagtsforhold, der sikrer at der kun kan disponeres over kontiene ved 2 personer i forening (A-fuldmagt).

Hvis det af praktiske årsager ønskes at opretholde enefuldmagter på afdelingernes konti, kan vi f.eks. anbefale at ledelsen regelmæssigt gennemgår kontoudtog for de likvide beholdninger. En sådan gennemgang kan delvis kompensere for de manglende interne kontroller. Endelig skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol.

Forretningsfører oplyser følgende ændring i forbindelse med oprettelse af nye bankkonti til bestyrelsernes rådighedsbeløb – fremover indhentes to CPR-numre, så der altid er to fuldmagter.

Forretningsfører oplyser, at i indeværende regnskabsår er de eksisterende bankkonti, hvor der er enefuldmagt tilknyttet – her er enefuldmagterne blevet udskiftet med to fuldmagter, så nu resterer der kun et mindre antal bankkonti, som mangler udskiftning med to fuldmagter og det kommer på plads inden nyt regnskabsår.

Sikkerhedsstillelser

Der er via Danske Bank stillet sikkerhed for i alt kr. 300.000.000 vedrørende voldgiftssagen i forbindelse med Sølund afdelingerne. Forretningsfører oplyser, at sagen er berammet til februar 2026.

2 Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet**2.1 Generelle bemærkninger til årsregnskaberne****Spørgeskema**

I forbindelse med årsafslutningen skal ledelsen besvare et spørgeskema i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har i forlængelse af den udførte revision af årsregnskabet undersøgt ledelsens besvarelse af dette spørgeskema.

Besvarelsen af nogle af spørgsmålene indebærer et større element af skønsmæssig vurdering, end der normalt er gældende for selve regnskabsaflæggelsen. Vores konklusion vedrørende besvarelsen af disse spørgsmål er derfor også baseret på en tilsvarende mere subjektiv vurdering.

Undersøgelse af spørgeskemaet til årsregnskabet for 2024/2025 har ikke givet anledning til bemærkninger.

Rådighedsbeløb

Vi skal gøre opmærksom på, at vores revision af udbetalte rådighedsbeløb alene omfatter en kontrol af udbetalingerne og således ikke en revision af beløbets anvendelse.

Møde- og selskabslokaler

Revisionen omfatter ikke særskilte handlinger vedrørende registrering og afregning af indtægter og udgifter for udlejning af møde- og selskabslokaler.

Vaskerier m.v.

Revisionen omfatter ikke særskilte handlinger vedrørende opkrævningssystemet til vaskeri, og revisionen kan ikke sikre, at der registreres indtægter for hver gennemført vask.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Langtidsbudgetter

Disse budgetter er ikke omfattet af vores revision.

2.2 Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne**30000 Samvirkende Boligselskaber**

Der er i årsregnskabet optaget et tilgodehavende på mio. kr. 400 vedrørende tab på byggesagen Sølund. Det er aftalt med Landsbyggefonden og Københavns Kommune, at tabet skal finansieres via dispositionsfonden. Den endelige tabsopgørelse kan først opgøres i forbindelse med afslutningen på den igangværende voldgiftssag.

For at sikre dispositionsfondens likviditet samt for at sikre, at denne kan opfylde selskabets fremtidige forpligtelser, er det aftalt, at der via dispositionsfonden optages lån i afdelingernes opsparede midler i en størrelsesorden, der modsvarer tabet på byggesagen Sølund.

Afdeling 30074 Eksercerpladsen

Der er en underfinansiering af anskaffelssummen på kr. 245.940. Forretningsfører oplyser, at endelig godkendelse af byggeregnskab er modtaget 14. august 2025 og forholdet bliver bragt på plads i indeværende regnskabsår.

Afdeling 30080 Strandlodshus familieboliger, afdeling 30081 Strandlodshus plejeboliger, afdeling 30082 Strandlodshus serviceareal

For disse afdelinger er der henholdsvis registreret en underfinansiering på kr. 10.784.815 og en underfinansiering på kr. 19.896.041. Forretningsfører oplyser, at forholdene bliver bragt på plads, når byggeregnskaberne er godkendt.

Afdeling 30098 Eilersminde Plejehjem og 30099 Eilersminde Plejehjem Serviceareal

For disse afdelinger er der henholdsvis registreret en underfinansiering på kr. 24.099.304 (30098) og en underfinansiering på kr. 19.896.041 (30099) af anskaffelssummen. Forretningsfører oplyser, at der mangler optagelse af restfinansiering samt bogføring af beboerindskud og statstilskud og begge forhold afventer kommunal godkendelse af endeligt byggeregnskab (Skema C).

Afdeling 30008 Fynshuse, afdeling 30009 Glumsøparken, afdeling 30023 Herlevhuse, afdeling 30026 Tingbjerg I, afdeling 30030 Tingbjerg IV, afdeling 30050 Askholm og afdeling 30052 Lykkebo

Der er i disse afdelingers årsregnskaber for 2024/2025 medtaget tilgodehavende vedrørende konto for skader på henholdsvis t. kr. 10, t. kr. 34, t. kr. 17, t. kr. 21, t. kr. 26, t. kr. 2, og t. kr. 2. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for udligning af disse tilgodehavender.

Afdeling 30026 Tingbjerg I

Der er i afdelingens årsregnskab for 2024/2025 under skyldige omkostninger medtaget en reservation på t. kr. 67 vedrørende administration varmecentral for årene 2022 til og med 2024. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for udligning af denne reservation.

Afdeling 30028 Tingbjerg II

Der er i årsregnskabet for 2024/2025 medtaget tilgodehavender hos FSB Tingbjerg på t. kr. 3.497 og LAR-projekt udlæg t. kr. 101. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for udligning af disse tilgodehavender.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Afdeling 30030 Tingbjerg IV

Der er i årsregnskabet for 2024/2025 medtaget tilgodehavende hos Københavns Kommune på t. kr. 75 vedrørende regulering grundskyld frasal. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for udligning af dette tilgodehavende.

Der er i årsregnskabet for 2024/2025 medtaget tilgodehavende på t. kr. 543 vedrørende grundskyld mv. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for udligning af dette tilgodehavende.

Der er i årsregnskabet for 2024/2025 under skyldige omkostninger medtaget diverse reservationer på t. kr. 773, som omhandler tilbagebetaling af 1/5-dels kapitaltilførsel. Reservationen hænger sammen med driftslån på konto 304/415 og forskellen i opkrævning fra Landsbyggefonden og Samvirkende Boligselskabers beregning. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på denne reservation i samarbejdet med Landsbyggefonden.

Afdeling 30032 Tingbjerg II Børnehave

Der er i årsregnskabet for 2024/2025 medtaget resttilgodehavende t. kr. 177 vedrørende frasal. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for udligning af dette tilgodehavende.

Afdeling 30035 Bellahøj III

Der er i afdelingens årsregnskab medtaget et tilgodehavende på t. kr. 1.045 vedrørende reserveret for meget - andel til Landsbyggefonden for årene 2018/2019 til og med 2024/2025. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på denne reservation i samarbejde med Landsbyggefonden.

Afdeling 30026 Tingbjerg I, afdeling 30028 Tingbjerg II, afdeling 30029 Tingbjerg III, afdeling 30030 IV og afdeling 30040 Utterslevmose

Der er i årsregnskaberne for 2024/2025 for ovennævnte afdelinger under skyldige omkostninger medtaget afsætninger til driftsudgifter samt låneydelser Kulturhuset på henholdsvis t. kr. 458, t. kr. 311, t. kr. 334, t. kr. 116, og t. kr. 1.489. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op samt sørge for udligning af disse afsætninger.

Afdeling 30067 Teglværkshavnen

Der er i årsregnskabet for 2024/2025 under tilgodehavender medtaget mellemregning med Ejerforeningen Teglværkshavnen på t. kr. 98. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge på samt sørge for udligning af denne mellemregning.

Afdeling 30003 Bispebjerg Terrasser, afdeling 30005 Stefansgård, afdeling 30006 Jydeholmen, afdeling 30007 Humlevænget, afdeling 30008 Fynshuse, afdeling 30016 Rebildhuse, afdeling 30024 Grøndalslund, afdeling 30026, afdeling 30029, afdeling 30030, afdeling 30040, afdeling 30046, afdeling 30047 og afdeling 30058 Valbyholm.

Der er i disse afdelingers årsregnskaber for 2024/2025 medtaget reservationer vedrørende indvendige vedligeholdelsesudgifter – fraflytter under skyldige omkostninger på henholdsvis t. kr. 142, t. kr. 131, t. kr. 5, t. kr. 199, t. kr. 42, t. kr. 1, t. kr. 30, t. kr. 3, t. kr. 40, t. kr. 10, t. kr. – 10, t. kr. 78, t. kr. 51 og t. kr. 36. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for at udligne disse reservationer.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Afdeling 30008 Fynshuse, afdeling 30050 Askholm og afdeling 30067 Teglværkshaven

Der er i disse afdelingers årsregnskaber for 2024/2025 medtaget skyldige omkostninger vedrørende *ejendomsskatter – verserende sager* på henholdsvis t. kr. 429, t. kr. 91 og t. kr. 895. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for at udligne disse skyldige omkostninger.

Afdeling 30006 Jydeholmen, afdeling 30016 Rebildhuse, afdeling 30022 Elleparken, afdeling 30027 Wittenberghus, afdeling 30041 Voldboligerne, afdeling 30046 Saxobo, afdeling 30049 Tusindfryd, afdeling 30052 Lykkebo, afdeling 30053 Livornoparken, afdeling 30055 Grøndals Ældreboliger, afdeling 30058 Valbyholm, afdeling 30059 Husumvænge, afdeling 30062 Absalonhus og afdeling 30068 Bonderupgård Plejeboliger – hjemfald reservation beboerbetaling

Der er i disse afdelingers årsregnskaber for 2024/2025 medtaget en reservation - beboerbetaling vedrørende hjemfald på t. kr. 12, t. kr. 10, t. kr. 10, t. kr. 37, t. kr. 16, t. kr. 541, t. kr. 158, t. kr. 80, t. kr. 562, t. kr. 557, t. kr. 182, t. kr. 1.189, t. kr. 1.956, t. kr. 106 og t. kr. 466. Forretningsfører oplyser, at tilbagebetaling af tidligere og kommende lån vedrørende hjemfald er sat "på pause", indtil lånet i afdelingernes midler er fuldt afviklet.

Afdeling 30025 Bellahøj I-II, afdeling 30069 Bonderupgård Serviceareal og afdeling 30082 Strandlodshus Serviceareal-

Der er i disse afdelingers årsregnskaber for 2024/2025 medtaget momsonti, hvor udligningen mangler i nyt år. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for at udligne disse momsonti.

Afdeling 30098 Eilersminde Plejehjem og afdeling 30099 Eilersminde Serviceareal

Der er i afdelingernes årsregnskaber for 2024/2025 medtaget tilgodehavende (kreditnotaer leverandører) i afdeling 30098 på mio. kr. 2.217 samt tilgodehavende hos ejerforeningen på t. kr. 15 og i afdeling 30099 mellemværende med Københavns Kommune på mio. kr. 3.921. Forretningsfører bedes i indeværende regnskabsår følge op på samt sørge for at udligne disse tilgodehavender.

Der er i afdelingernes årsregnskaber for 2024/2025 medtaget indtægter vedrørende forbrugsregnskaber for varme- og vand. Der mangler udarbejdelse af forbrugsregnskaber for varme- og vand og forretningsføreren bedes følge op på samt sørge for dette i indeværende regnskabsår.

2.3 Tilsynsmyndighedens godkendelse

Tilsynsmyndigheden, Københavns Kommune, har den 3. juni 2025 fremsendt deres skriftlige godkendelse af årsregnskaberne for 2023/2024 og tilsynet har følgende overordnede bemærkninger til årsregnskabet.

- ✓ *Boligorganisationen skal have et større fokus på beskrivelse af egenkontrollen*
- ✓ *På baggrund af granskning og tal fra Landsbyggefonden skal afdelingerne henlægge væsentligt mere*
- ✓ *Det er fortsat en bemærkning fra kommunen, at der bør etableres dobbeltfuldmagter for administrativt personale*
- ✓ *Boligorganisationen har 7 afdelinger, der har haft røde effektivitetstal i tre år og de bør indsende handleplaner*

2.4 Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning

Tilgodehavender, som sendes til inkasso, afskrives samtidig i bogføringen. Det forhold, at tilgodehavenderne afskrives, påvirker ikke processen for inddrivelse.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Det er baggrunden for, at der i afdelingernes årsregnskaber ikke længere, eller kun i meget begrænset omfang, er optaget tilgodehavender til inkasso. Og ligeledes som konsekvens heraf, er der ikke længere bundet en forpligtelse på dispositionsfonden.

Henlæggelse til tab på debitorer

I knap halvdelen af afdelingerne er der for regnskabsår 2024/2025 ikke henlagt tilstrækkeligt til tab på debitorer og det kan betyde, at de opsparede henlæggelser ikke er tilstrækkelige til at dække fremtidige tab. Forretningsfører bedes være opmærksom på dette i de kommende budgetter for 2026/2027.

Tilgodehavender: Fraflyttere inklusive fraflyttere til inkasso

Vi skal gøre opmærksom på, at i årsregnskaberne for afdelingerne for 2024/2025 medregnes tilgodehavende hos Kommunen vedrørende kommunale indskud under posten "Mellemværende fraflyttede lejere".

Det aktuelle beløb for de enkelte afdelinger varierer meget i størrelse, men forholdet gør sig gældende for omkring halvdelen af afdelingerne.

Tilgodehavender, som sendes til inkasso, afskrives samtidig i bogføringen. Det forhold, at tilgodehavenderne afskrives, påvirker ikke processen for inddrivelse.

Det er baggrunden for, at der i afdelingernes årsregnskaber ikke længere, eller kun i meget begrænset omfang, er optaget tilgodehavender til inkasso. Og ligeledes som konsekvens heraf, er der ikke længere bundet en forpligtelse på dispositionsfonden.

2.5 Igangværende forbedringsarbejder og finansiering

I henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen skal forbedringsarbejder optaget i årsregnskabet være fuldt finansieret ved eventuel optagelse af lån eller anden finansiering.

Per 31. juli 2025 andrager igangværende forbedringsarbejder og finansiering heraf følgende:

	Forbedrings-arbejder (Konto 303)	Forbedrings-lån (Konto 413)	Egenfinan-siering	Trækningsret Jyske Bank	Trækningsret byggekredit	Lånetilbud hjemtaget	Andet	Over-/under- finansiering
	1.678.434.367	828.277.799	850.156.568	320.782.268	531.841.666	0	-2.467.366	0

Beløbet på egenfinansiering beskriver det beløb som per regnskabsafslutningsdato ikke er finansieret med lån eller anden finansiering optaget i årsregnskabet. Egenfinansieringen afdækkes ved, at der er trækningsret i banken og byggekreditter samt ved "andet", som dækker over lånoptagelse i boligorganisationen, tilsagn om anvendelse af egen trækningsret hos Landsbyggefonden og godtgjorte forbedringer af lejemål, der løbende afskrives over driften.

Vores gennemgang af de optagne forbedringsarbejder, herunder den igangværende regnskabsudarbejdelse og forventede finansiering har ikke givet anledning til bemærkninger.

3 Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevision er et ledelsesværktøj, der har sit udgangspunkt i ledelsesfastsatte målsætninger og interne styrings- og kontrolforanstaltninger. De generelle principper i forvaltningsrevision omfatter målsætninger, forretningsgangbeskrivelser, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Det er ledelsen, der har ansvaret for forvaltningen og regnskabsaflæggelsen mv.

3.1 Forvaltning af boligorganisationens midler

Vi har i forbindelse med revisionen stikprøvevist vurderet, om boligorganisationen og afdelingernes dispositioner er i overensstemmelse med almindelige normer for, hvad der under hensyntagen til boligorganisationen og afdelingernes art og størrelse kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af offentlige midler, under hensyn til pris, kvalitet og kvantitet.

For vores gennemgang og vurderingen af det arbejde, som boligorganisationens ledelse har foretaget, har vi taget udgangspunkt i referaterne fra bestyrelsesmøder og bestyrelsens beretning.

Vi har ved revisionen stikprøvevist påset og vurderet:

- at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved boligorganisationen og afdelingernes forvaltning
- at der ved boligorganisationen og afdelingernes drift er udvist sparsommelighed
- at der ikke er udøvet aktiviteter uden for boligorganisationen og afdelingernes formål

3.2 Egenkontrol

Det fremgår af driftsbekendtgørelsen, at revisor ved sin forvaltningsrevision skal undersøge, om boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed. Derudover omfatter forvaltningsrevisionen en gennemgang af boligorganisationens implementerede økonomistyring samt boligorganisationens egenkontrol i form af det udførte arbejde i forbindelse med til stadighed at fremme kvalitet og effektivitet.

Det er ledelsen, der har ansvaret for forvaltningen og regnskabsaflæggelsen. Revisors rolle er at foretage en vurdering heraf, hvilket betyder en udvidelse revisionen af årsregnskabet til også at omfatte en vurdering af, om boligorganisationen tager skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens midler og drift.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret dispositioner, der efter vores opfattelse ligger uden for rammerne af normale økonomiske hensyn. Det er vores opfattelse, at boligorganisationen har tilrettelagt/følger forretningsgange og systemer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen.

Samvirkende Boligselskaber's udførte egenkontrol

For vores gennemgang og vurderingen af det arbejde, som boligorganisationens ledelse har foretaget, har vi taget udgangspunkt i bestyrelsens årsberetning for perioden 1. august 2024 – 31. juli 2025, hvori der er redegjort for den udførte egenkontrol mv. og referaterne fra bestyrelses- og repræsentantskabsmøder.

Af årsberetningen fremgår økonomiske nøgletal for boligorganisationen, herunder udvikling i soliditetsgrad, arbejdskapital, dispositionsfond og likvide beholdninger samt udvikling i ind- og fraflytninger. Der henvises til afsnit 2.1 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af de økonomiske nøgletal.

Bestyrelsen har i forbindelse med arbejdet med forvaltningsrevision haft fokus på huslejeudviklingen, samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved fraflytninger i afdelingerne. Målsætningen for disse samlede henlæggelser har været, at de skal være 2-3 gange større end de årligt budgetterede henlæggelser. Der henvises til afsnit 2.2 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af afdelingernes tal.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Som redskab til at realisere besparelseskrauet vedtog SAB i juni 2022 en effektiviseringsstrategi indeholdende følgende 4 fokusområder:

1. *Mindre energiforbrug*
2. *Mere affaldssortering*
3. *Omlægning af fællesarealer*
4. *Øget digitalisering*

Af årsberetningen fremgår følgende:

Fokusområde 1 – Mindre energiforbrug.

Der har været særligt fokus på optimering af varmecentraler i afdelingerne og indsatsen har medført en betydelig økonomisk besparelse. Energiambassadørerne for SAB-afdelinger vil i det kommende år fortsætte fokus på at optimere varmecentralerne særligt for at sikre, at de kan udnytte den lavere fremløbstemperatur optimalt samt have fokus på energibesparende tiltag i forhold til afdelingernes ventilationsanlæg.

Fokusområde 2 – mere affaldssortering.

Jo mere og bedre affaldet sorteres, jo færre beholdere til restaffald og dette reducerer omkostningerne samt bidrager til klimaet. Det er besluttet at lukke alle affaldsskakte inden udgangen af 2025 og selskabet er endnu ikke helt i mål og fortsætter arbejdet i 2026.

Fokusområde 3 – Omlægning af fællesarealer.

Der er flere SAB-afdelinger, som arbejder med omlægning af fællesarealer og mere biodiversitet. Der kan dog ikke dokumenteres en effektivisering af vedligehold af grønne områder, som kunne være via græsrobotter, da det ofte betyder, at medarbejderne-ressourcerne prioriteres til andre opgaver.

Fokusområde 4 – Digitalt fokus.

SAB arbejder med det digitale fokus på tværs af hele SAB og eksempler er øget fokus på aktivt brug af iOpgaver, digitale infoskærme på ejendomskontorerne samt dørtelefoner, hvor beboerne kan modtage beskeder og orienteringer fra driften. KAB's nye indkøbsportal er implementeret i alle afdelinger og anvendes til alle indkøb i afdelingerne og afdelingerne har i de første tre kvartaler sparet mio. kr. 5,3 på indkøb, hvilket svarer til en besparelse på 21,67 %.

Det er besluttet at iværksætte forsøg med øget registrering af opgaver i driften og forsøget starter i 2026 og vil blive udbredt til alle afdelinger fra august 2026. Formålet er bl.a. at sikre driften og afdelingsbestyrelserne øget datagrundlag for kunne træffe beslutninger om mere effektive arbejdsgange og effektiviseringstiltag. Det er yderligere besluttet, at afdelingerne fremadrettet skal sende serviceopgaver i fællesudbud med henblik på at få billigere priser og her kan nævnes, at det kan være rengøring, serviceaftaler på ventilation og elevatorer, samt klargøring af flyttelejligheder.

Vi har ikke nærmere efterprøvet disse oplysninger.

Bestyrelsen samlede vurdering af den udførte egenkontrol er tilfredsstillende, hvilket blandt andet kommer til udtryk i et markant fald i antallet af røde afdelinger fra 2018 og frem til i dag. Der henvises til årsberetningens afsnit 2.1.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Rettidig omhus i form at øgede henlæggelser og fornuftige investeringer kan fremadrettet være med til fortsat at holde huslejen på et stabilt niveau. Boligorganisationen har fokus på at holde udgifterne nede og samtidig have opsparing til de nødvendige renoveringsopgaver.

I den forbindelse skal det bemærkes, at alle afdelingernes PPV-planer er blevet gennemgået og forventede renoveringsbehov jf. Landsbyggefondens granskning af er indarbejdet. Dette viser, at langt de fleste afdelinger har behov for at øge henlæggelserne med henblik på at imødekomme fremtidige renoveringsbehov. Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2025 en ambitiøs henlæggelsesstrategi, der skal sikre, at alle afdelinger frem mod 2040 øger deres henlæggelser til niveau, der betyder, at de herefter ikke har behov for låneoptag for at sikre, at afdelingerne fremadrettet kan holde huslejen på et stabilt niveau.

Vores gennemgang af boligorganisationens egenkontrol har dels omfattet gennemgang af ovennævnte områder, herunder dokumentation for at de oplyste beløb er i overensstemmelse med de underskrevne årsregnskaber for de regnskabsår der er oplyst i årsberetningen. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

KAB's udførte egenkontrol

KAB har som administrator udført egenkontrol med fokus på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet med udgangspunkt i de af Økonomiudvalget fastlagte fokusområder. Områderne, som omfatter bl.a. udvikling i KAB's administrationshonorar og prisudvikling i forhold til nettoprisindekset, er udvalgt som gode indikatorer ift. at sikre af KAB er konkurrencedygtige og følger den generelle prisudvikling.

For at vurdere udviklingen i produktivitet og effektivitet måles på årsværk og omsætning pr. lønkrone.

Udover optimering af den løbende drift har KAB i 2024 indenfor virksomhedsstrategien "*Fælles Værdi*" arbejdet med en række strategiske indsatser, der skal bidrage til en fortsat sikring af sparsommelig, produktiv og effektiv drift.

Herunder et målrettet arbejde med:

- *ESG for at skabe forretningsmæssig værdi og bæredygtige boliger for de administrerede enheder.*
- *KAB-Digital – bidrage til udvikling af en mere bæredygtig fremtid og udfordre vanetænkningen i valget af nye teknologier til understøttning af driften.*
- *Bygningsservice - gentænkning af vedligeholdelsesopgaven, herunder langsigtet planlægning baseret på solide data og digitalisering*

KAB's udførte egenkontrol anses som en del af den af boligorganisationens udførte egenkontrol. Der henvises i den forbindelse til "2024 Forvaltningsrapport". KAB's revisors gennemgang heraf har ikke givet anledning til bemærkninger.

På baggrund af vores gennemgang af ovennævnte er det vores vurdering at de omhandlede emner er veldokumenterede og relevante for boligorganisationen. Vores gennemgang har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

3.3 Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, jf. standard for offentlig revision (SOR 6 og 7)

Den lovpligtige revision omfatter både finansiell revision, juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Forvaltningsrevisionen og den juridisk-kritiske revision er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision på udvalgte lovmæssige og væsentlige områder. Det er i de faglige standarder for forvaltningsrevision samt juridisk-kritisk revision, fastlagt, at revisor over en 5-års periode skal gennemgå en række fast definerede emner, som en del af den samlede revisionsproces.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Følgende emner er valgt i 2024/2025:

- Juridisk-kritisk revision: "Gennemførelse af indkøb"
"Afgørelser om tildeling af tilskud"
- Forvaltningsrevisionen: "Styring af offentlige indkøb"
"Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden"

For indeværende og de foregående 4 år kan plantemaer og emner skitseres som følger:

Plantema / Emne	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
SOR 6 - Juridisk-kritisk revision					
Gennemførelse af indkøb - Indkøbsfunktion			•		•
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner - Lønudbetaling		•			
Gennemførelse af salg - Husleje	•			•	
Afgørelser om tildeling af tilskud mv. - Tilskud				•	•
Væsentlige regelbrud	nej	nej	nej	nej	Nej

Plantema / Emne	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
SOR 7 - Forvaltningsrevision					
Aktivitets- og ressourcestyring - Budgetter og vedligeholdelsesplaner		•			
Mål- og resultatstyring - Økonomiopfølgning	•			•	
Styring af offentlige indkøb - Indkøbsprocessen			•		•
Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden -Tilskud				•	•
Væsentlige forvaltningsmangler	nej	nej	nej	nej	nej

I forbindelse med den finansielle revision af regnskab 2024 er der gennemført en forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision på de valgte områder, med fokus på om indkøb af håndværksydelser og anskaffelser til ejendomme administreres hensigtsmæssigt i forhold til økonomi og lovgrundlag. Det er undersøgt, om der er tilrettelagt en hensigtsmæssig administration og styring af indkøbsfunktionen, herunder om dispositioner er i overensstemmelse med de almindelige normer for, hvad der under hensyntagen til boligorganisationens og afdelingernes art og størrelse kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af offentlige midler, samt hvorvidt varer og tjenesteydelser er erhvervet på en økonomisk måde under hensyntagen til pris, kvalitet og kvantitet.

KAB's revisor har overfor ALBJERG afgivet erklæring om udvalgte interne kontroller, herunder vedrørende leverandørgæld, omkostninger og udbetalinger. Der er for området indført kontroller, som skal sikre, at omkostninger til leverandører er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt, og vedrører boligorganisationen. Det tilkendegives i erklæringen fra KAB's revisor, at der for indkøbsprocessen er indført kontroller, som i alle væsentlige henseender er hensigtsmæssigt designet og implementeret og at disse i alle væsentlige henseender, har fungeret effektivt i hele perioden fra 1. januar – 31. december 2024.

Styring af indkøb foregår i stor udstrækning i forbindelse med udarbejdelse af boligorganisationens og afdelingernes budget samt vedligeholdelsesbudget og den løbende budgetopfølgning. Herudover arbejdes med driftsoptimering, som beskrevet i afsnittet omkring boligselskabets egenkontrol ovenfor.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Afdelingerne kan med udgangspunkt i en ansøgning til et konkret projekt tildeles et tilskud fra dispositionsfonden og/eller tilskud fra egen trækingsret til delvis finansiering heraf. Organisationsbestyrelsen træffer med udgangspunkt i ansøgningen samt dispositionsfondens aktuelle og forventede fremtidige udvikling beslutning om eventuel tildeling af tilskud /ansøgning om anvendelse af egen trækingsret hos LBF.

Ved gennemgangen har vi ikke konstateret forhold, som giver anledning til at formode,

- At fastlagt forretningsgange ikke følges
- At ansættelse og aflønninger ikke sker i overensstemmelse med de kriterier, der er relevante for den pågældende ansættelse,
- At ledelsen ikke under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet tilrettelægger en passende monitorering af mål og resultater for boligorganisationen.

4 Ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning)

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.

5 Forsikringsforhold

Boligorganisationens og afdelingernes forsikringsforhold er ikke omfattet af vores revision.

6 Øvrige arbejdsopgaver

Siden afgivelse af revisionsprotokollat af den 9. januar 2025 har vi ud over revisionspåtegning på årsregnskaber for boligorganisationen og afdelingerne ydet følgende ydelser:

Erklæringer med sikkerhed omfattede:

- *Erklæring vedrørende revision af boligorganisationens indberetning af afdelingernes lån (BLIS) til Landsbyggefonden*
- *Erklæring vedrørende revision af boligorganisationens indberetninger af afdelings- og selskabsregnskaber (LUIS) til Landsbyggefonden*
- *Erklæringer vedrørende revision af boligorganisationens byggregnskaber*
- *Erklæringer vedrørende revision af boligorganisationens reguleringskonti*
- *Erklæringer vedrørende ungdomsboligbidrag*
- *Erklæring vedrørende revision af boligorganisationens støtte til frikøb af hjemfaldsklausuler*
- *Erklæring vedrørende assistance med inflationshjælp*

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

7 Øvrige oplysninger

7.1 Ledelsens regnskabserklæring og andre erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet regnskabserklæring fra boligorganisationens, herunder afdelingernes forretningsfører samt indhentet engagementsforespørgsler fra boligorganisationens bank.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

7.2 Organisationsbestyrelsens mødereferater

Vi har gennemgået mødereferater til og med den 17. november 2025 bl.a. med det formål at sikre, at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, og at beslutningerne er kommet rigtigt til udtryk i årsregnskaberne.

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

7.3 Risiko for besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om risikoen for besvigelser, og denne har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Boligorganisationens forretningsfører har oplyst, at denne ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i forretningsførerens regnskabserklæring.

Vi tillader os, at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i virksomheder, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

7.4 Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskaberne, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning.

Boligorganisationens forretningsfører har oplyst, at denne ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i forretningsførerens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Vi tillader os, at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

7.5 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale

Under vores revision har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om, hvorvidt boligorganisationen og afdelingerne overholder bogføringslovgivningen, herunder lovgivningen om opbevaring af regnskabsmateriale.

Boligorganisationens forretningsfører har oplyst, at bogføringsloven, herunder lovgivningen om opbevaring af regnskabsmateriale overholdes, og har bekræftet dette over for os i forretningsførerens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der indikerer, at boligorganisationen og afdelingerne ikke på alle væsentlige områder opfylder bogføringslovgivningen.

7.6 Øvrige formalia**Ledelsesansvar**

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmerne af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Pligt til at føre bøger mv.

I overensstemmelse med gældende regler har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller, samt at reglerne om fremlæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

7.7 Databeskyttelseslovgivning

I forbindelse med vores revision har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om, hvorvidt boligorganisationen og afdelingerne overholder databeskyttelseslovgivningen. Forretningsfører har i denne forbindelse oplyst, at ledelsen har taget stilling til databeskyttelseslovgivningen og vurderer, at bestemmelserne heri overholdes af boligorganisationen og afdelingerne.

8 Afslutning

Vi skal oplyse:

- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- At statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 8. januar 2026

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-Nr.: 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr.: 32774

Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-Nr.: 15008

30000 Samvirkende Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 8. januar 2026

Nærværende revisionsprotokollat, siderne 3745 - 3760, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen på møde den / 2026.

Organisationsbestyrelsen:

John Bøgelund Sørensen
Formand

Frank Sass
Næstformand

Pernille Høholt-Larsen

Bjørn Christian Olsen

Jeanette Staudorf

Gertie Grønvall Elleby

Bjarne Krohn

Tine Lange

Ellen Højgaard Jensen

Mogens Hansen

Flemming Dam-Nielsen

Budget 2026/2027

Almene boligorganisationer

Budgetår 2026/2027
 Budgetperiode fra 01-08-2026
 Budgetperiode til 31-07-2027

Budget for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0233			Kommunenr.	101
Samvirkende Boligselskaber		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.	31991617	CVR-nr.	56815910		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	á lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Almene familieboliger	508.285	7.187	1	7.187,00
Almene ungdomsboliger	39.009	843	1	843,00
Almene ældreboliger	48.828	792	1	792,00
Plejeboliger	26.042	397	1	397,00
Deleboliger	1.308	43	0,35	15,00
I alt	623.472	9.262		9.234,00

Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	16.629	93	pr. påbeg. 60 m²	288,00
Institutioner	12.606	21	pr. påbeg. 60 m²	219,00
Fællesfaciliteter	95	1		
Garager/carporte m.v.		606	1/5	121,20
Kældre/lagerum m.v.		1.010	1/20	50,50
Øvrige lejemål i alt	29.330	1.731		678,70

Lejemål i alt	652.802	10.993	9.912,70
---------------	---------	--------	----------

Udarbejdet den 04. december 2025 af Jakob Monrad Nielsen, Kundeøkonomi

Konto Noter

Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
---------------------	---------------------	-----------------------

Udgifter
Ordinære udgifter

501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	595.000	582	607
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	1.247.000	1.088	685
511	2	Personaleudgifter	2.127.000	1.883	2.056
512	3	Forretningsførelse:			
		Grundydelse	40.792.000	40.452	38.552
		Obligatorisk tillægsydelse	2.902.000	2.685	2.699
		Valgfri tillægsydelse	1.448.000	3.161	2.692
		Lovmæssige gebyrer	448.000	443	466
		Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	15.000.000	0	18.802
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	953.000	973	899
521	5	Revision	717.000	709	734
530		Bruttoadministrationsudgifter	66.229.000	51.976	68.191
532	6	Renteudgifter	32.048.000	22.415	43.766
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	51.503.000	52.114	49.658
540		Ordinære udgifter i alt	149.780.000	126.505	161.615
		Ekstraordinære udgifter			
541	8	Ekstraordinære udgifter	0	2.690	29.638
541		Ekstraordinære udgifter i alt	0	2.690	29.638
550		Udgifter i alt	149.780.000	129.195	191.253
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	721.000	282	1.158
560		Udgifter og overskud i alt	150.501.000	129.477	192.411

Konto			Budget	Budget	Regnskab
Noter			2026/2027	2025/2026	2024/2025
Indtægter					
Ordinære Indtægter					
601	9	Administrationsbidrag	50.781.000	51.533	48.782
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.	448.000	443	466
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	32.769.000	22.697	45.037
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	51.503.000	52.114	49.658
605	11	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	8.000.000	0	6.849
606	12	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	7.000.000	0	11.953
610	Ordinære indtægter i alt		150.501.000	126.787	162.745
Ekstraordinære indtægter					
611	13	Ekstraordinære indtægter	0	2.690	29.666
	Ekstraordinære indtægter i alt		0	2.690	29.666
620	Indtægter i alt		150.501.000	129.477	192.411

Noter Konto		Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
1	502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
	Gaver og blomster	15.000	25	8
	Mødeudgifter	100.000	110	88
	Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	125.000	125	170
	Seminar, organisationsbestyrelse	80.000	0	0
	Seminar, afdelingsbestyrelser	145.000	0	0
	Kurser, organisationsbestyrelse	50.000	100	68
	Kurser, afdelingsbestyrelse	300.000	400	145
	Kurser, ejendomsfunktionærer	245.000	245	165
	KAB-Studietur	102.000	0	0
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	85.000	83	40
	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	1.247.000	1.088	685
2	511 Personaleudgifter			
	Lønninger, adm. personale	1.717.000	1.352	1.881
	Manuelle korrektioner vedr. løn	0	0	-100
	Pension/Pensionsbidrag	0	5	0
	Refusion sygedagpenge	-50.000	-50	-135
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	401.000	356	275
	Forskydning til feriepengetilsvær, fkt.	15.000	169	13
	Kørselsgodtgørelse	12.000	10	11
	Bidrag til sikkerhedsorganisation	15.000	11	13
	Andre personaleaktiviteter	0	0	86
	Arbejdstøj	15.000	15	5
	Øvrige personaleomkostninger	2.000	15	8
	Personaleudgifter i alt	2.127.000	1.883	2.056

Noter	Konto	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
3	512 Forretningsførelse			
	Grundydelse - Pakker og moduler			
	Grundbidrag	1.831.000	1.687	1.568
	Stor pakke 6.831 lejemålsenheder á 4.103 kr.	28.029.000	33.537	32.232
	Stor pakke med ejendomsleder 3.031 lejemålsenheder á 3.541 kr.	10.734.000	5.047	4.574
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	198.000	181	177
	Grundydelse - Pakker og moduler i alt	40.792.000	40.452	38.552
	Obligatoriske ydelser			
	Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	1.768.000	1.698	1.614
	Fraflyttere varme	206.000	192	220
	Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser 3.907 lejemålsenheder á 205 kr.	802.000	683	743
	Fraflyttere vand	76.000	65	76
	Honorar el regnskab - grundregnskab, KAB aflæser 161 lejemålsenheder á 205 kr.	33.000	32	31
	Fraflyttere el	9.000	6	8
	Varmecentral og antennepositioner	8.000	9	7
	Obligatoriske tillægsydelser i alt	2.902.000	2.685	2.699
	Valgfrie tillægsydelser - diverse			
	Udvidet service fra driftschef (tilkøb)	719.000	1.280	1.242
	Udvidet service fra FF, konsulent m.fl.	299.000	1.455	1.129
	Særlige forvaltningsmæssige opgaver	0	0	18
	Diverse	430.000	426	303
	Valgfrie tillægsydelser - diverse i alt	1.448.000	3.161	2.692
	Lovpligtige gebyrer			
	Forretningsførelse, antenneudgifter	448.000	443	466
	Lovpligtige gebyrer i alt	448.000	443	466
	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.			
	Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	15.000.000	0	18.802
	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt	15.000.000	0	18.802
	Forretningsførelse i alt	60.590.000	46.741	63.211

Noter Konto		Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
4	513 Kontorholdsudgifter			
	Brochurer, blade og tryksager	10.000	25	0
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	750.000	739	673
	Indkøbsportalen - Gebyr	1.000	0	13
	Eksterne konsulenter	0	0	10
	Taxa, anden befordring	28.000	25	11
	Forsikringer	25.000	9	22
	Mobiltelefoner/PDA	28.000	27	25
	IT, hjemmeside, m.v.	25.000	23	21
	Forbrugsmaterialer til IT m.v.	2.000	1	6
	PC-A pakke	28.000	20	49
	PC-B pakke	56.000	104	68
	Kontorholdsudgifter i alt	953.000	973	899
5	521 Revision			
	Revision	717.000	709	703
	Revision, særlige opgaver	0	0	31
	Revision i alt	717.000	709	734
6	532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteudgifter			
	Renteudgifter, Dispositionsfond	0	64	13
	Renteudgifter, Afdelinger	19.108.000	8.351	15.844
	Renteudg, Afdelinger, udlæg i midler	7.440.000	9.800	16.130
	Renteudgift af mellemregning KAB	0	0	163
	Renteudg, Bankgæld	0	0	2
	Kurstab, obligationer mv.	0	0	6.157
	Kapitalforvaltningsgebyr	100.000	100	100
	Egen trækningsret	5.400.000	4.100	5.332
	Renteudgifter, Andet	0	0	24
		32.048.000	22.415	43.766
	603 Renteindtægter			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-2.358.000	-929	-701
	Renteindtægt, Afdelinger, udlæg i midler	-7.440.000	-9.800	-16.130
	Bankbeholdning	-60.000	-478	-651
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-17.511.000	-7.390	-22.223
	Renter fra LBF, egen trækningsret	-5.400.000	-4.100	-5.332
		-32.769.000	-22.697	-45.037
	Nettorenteudgift pr. lejemålsenh.			
	Budget 2026/2027	73		
	Budget 2025/2026	28		
	Resultat 2024/2025	128		
	Nettorenteindtægt	-721.000	-282	-1.271

Noter	Konto	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
7	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
	Afd's bidrag til disp.fond (803.2)	6.756.000	6.667	6.688
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	7.204.000	7.330	7.085
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	8.000.000	7.996	7.998
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	27.630.000	28.235	27.886
	Afd. bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	1.913.000	1.886	0
	Henlæggelser i alt	51.503.000	52.114	49.658
8	541 Ekstraordinære udgifter			
	Ekstraordinære udgifter	0	0	26
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	0	1.014	2.301
	Tilskud til afdelinger v/fraflytninger	0	1.676	1.733
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	0	0	15.531
	Diverse udgifter	0	0	9
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	0	0	10.038
	Ekstraordinære udgifter i alt	0	2.690	29.638
9	601 Oversigt over administrationsomkostninger			
	Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	66.229.000	51.976	68.191
	-lov-mæssige gebyrer (602)	-448.000	443	466
	-byggesagshonorar (605/606)	-15.000.000	0	18.802
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	50.781.000	52.419	87.459
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.123	5.288	8.823
	Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægssydelsessats			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse	38.961.000	38.765	36.983
	Obligatoriske ydelser	2.902.000	2.685	2.699
	Valgfrie ydelser	0	0	-19
	Bidrag til boligorganisationen	7.112.000	8.420	7.633
	Grundbidrag afdelingerne	1.806.000	1.663	1.486
	Administrationsbidrag Boligorganisationen pr. lejemålsenhed:			
	Grundbidrag lejemål	182	168	165
	Bidrag til boligorganisation	717	849	752
	900	1.017	917	
	Administrationsbidrag KAB			
	Stor Pakke	4.103	3.988	3.868
	Stor Pakke, med ejendomsleder	3.541	3.440	3.118
	Administratørshonorar i alt	50.781.000	51.533	48.782

Noter	Konto	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
10	602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Antenneregnskabsgebyr	448.000	443	466
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	448.000	443	466
11	605 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.			
	Byggesagshonorar, nybyggeri	8.000.000	0	6.849
	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt	8.000.000	0	6.849
12	606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.			
	Byggesagshonorar, uøstøttede forbedringsa	2.500.000	0	2.222
	Byggesagshonorar, støttede forbedringsar	4.500.000	0	9.731
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt	7.000.000	0	11.953
13	611 Ekstraordinære indtægter			
	Ekstraordinære indtægter	0	0	64
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	0	1.014	2.301
	Dækket af disp.fonden v/fraflytninger	0	1.676	1.733
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	0	0	15.531
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	0	0	10.038
	Ekstraordinære indtægter i alt	0	2.690	29.666

Budgettet for 2026/2027 viser følgende stigninger:

	i % pr. år	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026
Administrationsbidrag			
Boligorganisationen pr. lejemålsenhed:			
Grundbidrag lejemål	8,4%	182	168
Bidrag til boligorganisation	-15,5%	717	849
Administrationsbidrag KAB:			
Stor Pakke	2,9%	4.103	3.988
Stor Pakke, med ejendomsleder	2,9%	3.541	3.440

Godkendt på OB-mødet:

Dato: 8. januar 2026

Formand for OB underskrift

Dirigents underskrift

