Almene boliger
Afdeling 20 - Rødkælkevej

Regnskab for perioden
1. januar - 31. december 2025

Boligselskab	**Afdeling**	**Tilsynsførende kommune**
LBF-Boligselskabsnr.:	**LBF-Afdelingsnr.:**	**Kommunenr.:**
469	20	161
Navn:	**Navn:**	**Navn:**
Glostrup Boligselskab	Rødkælkevej	Glostrup Kommune
Adresse:	**Adresse:**	**Adresse:**
Bryggergårdsvej 2B	Rødkælkevej 30-414	Rådhusparken 2
2600 Glostrup	2600 Glostrup	2600 Glostrup
Telefon:		**Telefon:**
43 96 28 86		43 23 61 00

	Antal rum	Bruttoetage-areal i alt (m²)	Antal lejemål	á lejemåls-enhed	Antal leje-målsenheder
Lejligheder (inkl. lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger)	1	-	-	1	-
	2	1.960	27		27,0
	3	-	-		-
	4	20.385	166		166,0
	5	-	-		-
Enkeltværelser		-	-	1	-
Erhvervslejemål		-	-	1 pr. påbeg. 60 m²	-
Institutioner		-	-	1 pr. påbeg. 60 m²	-
Garager/carporte		-	-	1/5	-
Lejemålsenheder i alt		22.345	193		193,0

Matr.nr.:
16 læ, Hvissinge

BBR-ejendomsnr.:
29955

Opførelsesår/skæringsdato:
1. september 1971

Tekniske installationer m.v.:	**Ja/Nej**
Køleskab	
Komfur	
Bad	
Vaskeinstallation - fælles	
Vaskeinstallation - install. i de enkelte boliger	
Tostrenget vandsystem	
Regnvand - nedsivningsanlæg	
Regnvand - genanvendelse	
Spildevand - rodzoneanlæg	
Spildevand - bioværk	
Kildesortering af affald, indenfor boliger	
Kildesortering af affald, udenfor boligen	
Fællesantenneanlæg	

Opvarmning:	**Ja/Nej**
Fjernvarme	
Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	
Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	
Ovne	
Elpaneler	
Solvarmeanlæg	
Varmepumpeanlæg	
Biogasanlæg	

Beboerfaciliteter	**Ja/Nej**
Beboerhus	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	

Vandmåling (individuel/kollektiv):
Individuel

Varmemåling (individuel/kollektiv):
Individuel

Elmåling (individuel/kollektiv):
Individuel

Gennemsnitlig leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet:	kr. 848
Lejeregulering i årets løb:	
Dato for regulering:	01-01-2025
Regulering i %:	3,20%
Årsbasis i kr.:	kr. 588.036

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
		UDGIFTER			
		Ordinære udgifter			
101/105	1	**Nettokapitaludgifter**	**2.195.629**	**2.241**	**2.234**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106.0		Ejendomsskatter	2.727.776	2.553	2.562
107.0	2	Vandafgift	689	5	4
109.0	3	Renovation	885.736	865	941
110.0		Forsikringer inkl. mæglerhonorar	459.439	477	482
111.0	4	Afdelingens energiforbrug	186.716	350	350
112.0	5	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	906.462	906	872
		2. Dispositionsfondsbidrag	127.766	131	131
		3. Bidrag til arbejdskapital	36.091	37	37
			1.070.319	1.074	1.040
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	**5.330.676**	**5.324**	**5.379**
		Variable udgifter			
114.0	6	Renholdelse	1.462.224	1.577	1.448
115.0	7	Almindelig vedligeholdelse	321.408	342	520
116.0	8	Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	4.105.541	4.440	4.647
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.105.541	-4.440	-4.647
			0	0	0
117.0		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	60.012	130	150
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-60.012	-130	-150
			0	0	0
118.0	9	Særlige aktiviteter	23.301	23	23
119.0	10	Diverse udgifter	148.303	190	193
		Variable udgifter i alt	**1.955.237**	**2.132**	**2.184**
		Henlæggelser			
120.0		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	4.700.000	4.700	5.200
121.0		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	150.000	150	150
123.0		Tab ved fraflytninger (konto 405)	50.000	50	50
		Henlæggelser i alt	**4.900.000**	**4.900**	**5.400**
		Samlede ordinære udgifter	**14.381.541**	**14.597**	**15.197**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
		Ekstraordinære udgifter			
125.0	11	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	3.239.463	3.304	3.283
126.0	12	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	3.109	3	3
127.0	13	Ydelse vedr. lån til byggeskader (konto 303.2)	1.567.085	1.562	1.564
129.0		Tab ved lejeledighed	11.885	15	50
		Dækket af dispositionsfonden	-11.885	-15	-50
			0	0	0
130.0		Tab ved fraflytninger	0	30	30
		Dækket af henlæggelser	0	-30	-30
			0	0	0
131.0	14	Renter	51.110	0	0
133.0		Afvikling af			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.0)	0	0	5
134.0	15	Korrektion vedr. tidligere år	16.344	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	**4.877.111**	**4.869**	**4.855**
		Udgifter i alt	**19.258.653**	**19.466**	**20.052**
		Årets overskud, der anvendes til:			
140.2		Overført til resultatkontoen (konto 407)	245.498	0	0
			245.498	0	0
		Udgifter og evt. overskud i alt	**19.504.150**	**19.466**	**20.052**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
		Boligafgifter og leje			
201.1		Lejligheder	18.943.056	18.943	19.565
201.1		Forbedringstillæg, råderet 2009 - 2013	76.200	76	76
201.1		Forbedringstillæg, råderet 2013 - 2021	264.400	264	264
201.1		Forbedringstillæg, råderet 2022 køkken	61.637	62	62
201.1		Forbedringstillæg, råderet 2023 køkken	41.417	41	41
201.1		Forbedringstillæg, råderet 2024 køkken	0	62	41
201.7		Leje i forbindelse med godtgørelser	3.109	3	3
		Boligafgifter og leje i alt	19.389.819	19.451	20.052
202.0	16	Renter	62.623	0	0
203.1	17	Tilskud fra boligorganisationen	35.317	0	0
203.6		Overført fra resultatkontoen	0	15	0
		Andre ordinære indtægter i alt	35.317	15	0
		Samlede ordinære indtægter i alt	**19.487.759**	**19.466**	**20.052**
		Ekstraordinære indtægter			
206.0	18	Korrektion vedr. tidligere år	1.485	0	0
206.1		Indtægt vedr. tidl. afskrevne fordringer	506	0	0
208.0	19	Ekstraordinære indtægter	14.400	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	**16.392**	**0**	**0**
		Indtægter i alt	**19.504.150**	**19.466**	**20.052**
		Indtægter og evt. underskud i alt	**19.504.150**	**19.466**	**20.052**

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Anlægsaktiver		
301.0		Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 01.10.2025 kr. 567.795.000 heraf grundværdi kr. 454.236.000	68.182.767	68.183
		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	68.182.767	68.183
303.1	20	1. Forbedringsarbejder	68.536.854	68.152
303.2	21	2. Bygningsskaderenovering	22.244.142	23.143
303.3	22	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	4.815	8
			90.785.811	91.303
		Anlægsaktiver i alt	**158.968.578**	**159.486**
		Omsætningsaktiver		
305.0		Tilgodehavender		
		1. Boligafgifter/leje inkl. varme	94.117	37
		2. Beboerindskud	24.210	45
	34	3.6 Antenneregnskab (underskud)	17.098	0
		4. Fraflytninger, heraf risikobehæftede kr. 19.267	154.750	158
	23	6. Andre debitorer	36.562	201
		6.7 Forsikringssager	4.521	7
		7. Forudbetalte udgifter	0	0
		Andre omsætningsaktiver:		
307.0	24	Likvide beholdninger		
		2. Bankbeholdning afdelingsbestyrelsen	5.000	3
		3. Mellemregning med boligorganisationen	1.438.234	1.260
		Omsætningsaktiver i alt	**1.774.492**	**1.710**
		AKTIVER I ALT	**160.743.070**	**161.196**

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401.0	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.813.647	5.168
402.0	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	176.443	86
405.0	27	Tab ved fraflytninger m.v. (konto 305.4)	194.275	144
	28	**Henlæggelser i alt**	**6.184.365**	**5.399**
407.0	29	Resultatkonto (+ overskud/ - underskud)	229.976	-16
		Henlæggelser - Resultatkonto	**6.414.340**	**5.384**
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408.0		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	9.026.094	10.270
		Prioritetsgæld i alt	9.026.094	10.270
409.0		Beboerindskud	1.275.400	1.275
411.0		Afskrivningskonto for ejendommen	57.881.274	56.637
		Finansiering af anskaffelsessum i alt	68.182.767	68.183
413.0		Andre lån		
	30	1. Forbedringslån	45.585.030	47.074
	31	2. Byggeskadelån	22.244.142	23.143
			67.829.173	70.217
414.0		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.370.649	1.338
		2.1 Nyt forhøjet indskud ved genudlejning	442.600	416
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud	3.100	3
			1.816.349	1.757
		Langfristet gæld i alt	**137.828.289**	**140.156**
		Kortfristet gæld		
421.0	32	Skyldige omkostninger	546.341	688
422.0		Mellemregning med fraflyttere	5.324	25
423.0		Forudbetalte boligafgifter og lejer inkl. varme	54.094	34
424.0		Banklån/kassekredit	15.551.171	14.279
425.0	33	Anden kortfristet gæld	343.511	630
425.3	34	Antenneregnskab (overskud)	0	1
		Kortfristet gæld i alt	**16.500.441**	**15.656**
		PASSIVER I ALT	**160.743.070**	**161.196**

35 Eventualforpligtelser

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
101/105	1	**Nettokapitaludgifter**			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	1.244.404	1.121	1.114
101.2		Prioritetsrenter	283.883	0	0
101.25		Bidrag	64.145	0	0
104.3		- Ydelsesstøtte	-498.037	0	0
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter (dispositionsfonden)	354.504	373	373
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter (Landsbyggefonden)	746.729	747	747
		Nettokapitaludgifter i alt	2.195.629	2.241	2.234
107.0	2	**Vandafgift**			
		Vandafgift	689	5	4
		Vandafgift i alt	689	5	4
109.0	3	**Renovation**			
		Renovation	779.991	782	858
		Fast renovation	10.880	11	12
		Løs renovation	77.526	35	33
		Rottebekæmpelse	17.340	37	38
		Renovation i alt	885.736	865	941
111.0	4	**Afdelingens energiforbrug**			
		El i fællesarealer	98.528	239	234
		Solcelleanlæg	0	6	0
		Varme i fællesarealer	3.062	6	6
		Målerpasning m.v.	85.126	99	110
		Afdelingens energiforbrug i alt	186.716	350	350

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
112.0	5	**Bidrag til boligorganisationen**			
		Specifikation Enheder Gennemsnitlig sats			
		Administrationsbidrag: 193 4.434			
		Administrationsbidrag	855.762	856	822
		I alt	855.762	856	822
		Tillægsmodul:			
		Administrationsbidrag, varmeregnskab	25.350	25	25
		Administrationsbidrag, vandregnskab	25.350	25	25
		I alt	50.700	50	50
		Administrationsbidrag i alt	906.462	906	872
		Dispositionsfondsbidrag 193 662	127.766	131	131
		Bidrag til arbejdskapital 193 187	36.091	37	37
		Bidrag til boligorganisationen i alt	1.070.319	1.074	1.040
114.0	6	**Renholdelse**			
		Ejendomsfunktionærer:			
		Løn	645.601	550	549
		Vintertjeneste	13.566	37	35
		I alt	659.167	587	584
		Ejendomsservice:			
		Løn	101.465	211	198
		I alt	101.465	211	198
		Driftskontor lejemålsenhedsfordelt:			
		Løn	591.075	636	522
		Funktionærlønreduktion	-9.558	0	0
		Reguleret feriepengeforpligtelse	-8.184	0	0
		AUD-bidrag m.v.	11.121	0	0
		Kontorholdsudgifter	12.283	0	0
		Arbejdstøj, funktionærboligtilskud m.v.	14.166	0	0
		Andel af fællesdrift, Driftskontor mv.	40.487	134	136
		Uddannelse	3.763	0	0
		Kantineudgifter	11.199	0	0
		Telefonudgifter	5.546	0	0
		Personaleudgifter	21.882	0	0
		Andre udgifter	151	0	0
		KM-penge	304	0	0
		Diverse udgifter	229	5	4
		Administrativ driftsandel	-4.563	0	0
		I alt	689.901	775	662
		Trappevask, rengøringsartikler	11.691	4	4
		Renholdelse i alt	1.462.224	1.577	1.448

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
				(1.000 kr.) (ej revideret)	(1.000 kr.) (ej revideret)
115	7	**Almindelig vedligeholdelse**			
		Terræn			
11		Konstruktion	37.205		
12		Teknisk anlæg	78.375		
14		Beplantning	49.600		
		I alt	165.180		
		Bygning, klimaskærm			
23		Tag	42.216		
		I alt	42.216		
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
31		Konstruktion og inventar	94.536		
32		Tekniske anlæg/installationer	3.000		
		I alt	97.536		
		Bygning, tekniske installationer			
51		Afløb	5.228		
55		Varme	8.075		
58		Øvrige	2.838		
		I alt	16.141		
		Diverse			
		Forsikring - selvrisiko	336		
		I alt	336		
		Almindelig vedligeholdelse i alt	321.408	342	520

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
116	8	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Terræn			
11		Konstruktion	697.183	530	530
12		Teknisk anlæg	169.884	226	135
13		Inventar	146.775	257	221
14		Beplantning	19.035	35	45
		I alt	1.032.879	1.047	931
		Bygning, klimaskærm			
21		Fundament	0	5	5
22		Facade	13.589	175	150
23		Tag	78.581	20	20
26		Døre, Vinduer, porte, luger og lemme	224.863	186	192
		I alt	317.032	386	367
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
31		Konstruktion og inventar	1.111.130	1.232	1.385
32		Installationer	501.423	562	725
		I alt	1.612.553	1.793	2.110
		Bygning, fælles			
41		Indvendig	40.543	42	46
		I alt	40.543	42	46
		Bygning, tekniske installationer			
51		Afløb	62.250	32	32
52		El og belysning	112.235	90	50
54		Vand	291.267	265	265
55		Varme	65.120	115	190
57		Ventilation	72.448	339	219
58		Øvrige	-1.289	4	4
		I alt	602.032	845	760
		Materiel			
61		Kørende	287.817	327	433
62		Andet	47.708	0	0
		I alt	335.525	327	433
		Planlagt vedligeholdelse i alt	3.940.564	4.440	4.647
116.3		Afd. udg. til normalistandsættelse v. fraflytning			
		Snedkerarbejder	89.659	0	0
		Malerarbejder	74.384	0	0
		Elarbejder	934	0	0
		Afdelingens udgifter til normalistandsættelse i alt	164.977	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	4.105.541	4.440	4.647
		- dækket af tidligere henlæggelser	-4.105.541	-4.440	-4.647
		Kontogruppe 116 i alt	0	0	0

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
118/203	9	**Særlige aktiviteter**			
118.2		Fællesfaciliteter			
		Afskrivning driftskontor	1.699	2	2
		Afskrivning maskiner i fællesdriften	21.397	21	21
		Fællesfaciliteter i alt	23.096	23	23
118.3		Møde- og selskabslokale			
		Telefon/internet	205	0	0
		Møde- og selskabslokale i alt	205	0	0
		Særlige aktiviteter i alt	23.301	23	23
119.0	10	**Diverse udgifter**			
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	34.007	33	36
		Gebyr vedr. huslejeopkrævning	18.066	18	18
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	8.661	57	57
		Afdelingsbestyrelsens kontorudgifter	0	5	5
		Afdelingsbestyrelsens telefonudgifter	2.966	4	4
		Beboeraktiviteter	84.460	70	70
		Andre udgifter	144	2	2
		IT-udgifter	0	1	1
		Diverse udgifter i alt	148.303	190	193

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
125.0	11	**Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 303.1)**			
		Bygningsskader			
		1. Afdrag	221.833	345	344
		2. Renter	109.273	0	0
		4. Bidrag	10.637	0	0
		I alt	341.743	345	344
		Solcelleanlæg og vandmålere			
		1. Afdrag	58.669	73	73
		2. Renter	11.327	0	0
		4. Bidrag	2.648	0	0
		I alt	72.645	73	73
		Fjernvarmekonvertering I			
		1. Afdrag	199.306	263	263
		2. Renter	47.127	0	0
		3. Bidrag	15.882	0	0
		I alt	262.315	263	263
		Teknisk opretning			
		1. Afdrag	620.665	2.118	2.119
		2. Renter	1.395.796	0	0
		3. Bidrag	101.441	0	0
		I alt	2.117.901	2.118	2.119
		Råderet 2009 - 2013			
		1. Afdrag	71.504	76	76
		2. Renter	4.696	0	0
		I alt	76.200	76	76
		Råderet 2013 - 2021			
		1. Afdrag	187.886	264	264
		2. Renter	77.357	0	0
		I alt	265.243	264	264
		Råderet 2022, køkken			
		1. Afdrag	27.023	62	62
		2. Renter	34.977	0	0
		I alt	62.000	62	62
		Råderet 2023, køkken			
		1. Afdrag	14.165	41	41
		2. Renter	27.252	0	0
		I alt	41.417	41	41
		Råderet 2024, køkken			
		1. Afdrag	0	62	41
		I alt	0	62	41
		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder i alt	3.239.463	3.304	3.283

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
126.0	12	**Afskrivning på forbedringsarbejder (konto 303/304)**			
		Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.4)	3.109	3	3
		Afskrivning på forbedringsarbejder i alt	3.109	3	3
127.0	13	**Ydelse vedr. lån til byggeskader**			
		1. Afdrag	1.145.649	1.562	1.564
		2. Renter	582.751	0	0
		3. Bidrag	40.213	0	0
		5. - Ydelsesstøtte	-201.529	0	0
		I alt	1.567.085	1.562	1.564
		Ydelse vedr. lån til byggeskader i alt	1.567.085	1.562	1.564
131.0	14	**Renter**			
		Renter vedr. råderet	281	0	0
		Kursgevinst overført til konto 401	50.829	0	0
		Renter i alt	51.110	0	0
134.0	15	**Korrektion vedr. tidligere år**			
		Fællesforbrug vand mv.	16.344	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	16.344	0	0
202.0	16	**Renteindtægter**			
		Renter af mellemregning	4.548	0	0
		Renter, frivillige forlig	6.965	0	0
		Renter vedr. godtgørelser	281	0	0
		Kursgevinst	50.829	0	0
		Renteindtægter i alt	62.623	0	0
203.1	17	**Tilskud fra boligorganisationen**			
		Trykhedspulje	28.448	0	0
		Førstehjælpskursus	6.869	0	0
		Tilskud fra boligorganisationen i alt	35.317	0	0

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2026 (1.000 kr.) (ej revideret)
206.0	18	**Korrektion vedr. tidligere år**			
		Råderet	1.485	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	1.485	0	0
208.0	19	**Øvrige ekstraordinære indtægter**			
		Ekspropriation til anlæg af Letbane	14.400	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	14.400	0	0

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
303.1	20	**Forbedringsarbejder**		
		3. Fjernvarmekonvertering I		
		Anskaffelsessum primo	5.368.595	5.566
		- årets afdrag	-199.306	-198
		Bogført værdi	5.169.288	5.369
		5. Byggeskaderenovering, ustøttede arbejder		
		Anskaffelsessum primo	3.561.921	3.747
		- årets afdrag	-221.833	-220
		+ indeksering	47.825	35
		Bogført værdi	3.387.912	3.562
		11. Teknisk opretning		
		Anskaffelsessum primo	55.004.898	0
		+ årets tilgang	1.632.479	55.561
		- årets afdrag	-620.665	-556
		Bogført værdi	56.016.712	55.005
		18. Solcelleanlæg og vandmålere		
		Anskaffelsessum primo	904.740	963
		- årets afdrag	-58.669	-58
		Bogført værdi	846.071	905
		23. Bredbånd		
		Anskaffelsessum primo	168.766	304
		- årets afdrag	-135.511	-135
		Bogført værdi	33.255	169
		36. Råderet 2009 - 2013		
		Anskaffelsessum primo	93.075	156
		- årets afdrag	-49.930	-63
		Bogført værdi	43.145	93
		37. Råderet 2013 - 2021		
		Anskaffelsessum primo	1.802.284	2.025
		- årets afdrag	-231.808	-223
		Bogført værdi	1.570.476	1.802
		38. Råderet 2022, køkken		
		Anskaffelsessum primo	556.793	580
		- årets afdrag	-25.327	-24
		Bogført værdi	531.467	557
		39. Råderet 2025, køkken		
		+ årets tilgang	260.919	0
		Bogført værdi	260.919	0
		40. Råderet 2023, køkken		
		Anskaffelsessum primo	357.667	359
		+ årets tilgang	0	4
		- årets afdrag	-13.594	-5
		Bogført værdi	344.072	358

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
		41. Råderet 2024, køkken		
		Anskaffelsessum primo	333.536	334
		Bogført værdi	333.536	334
		Forbedringsarbejder i alt	68.536.854	68.152
303.2	21	**Bygningsskaderenovering**		
		6. Byfornyelse		
		Anskaffelsessum primo	18.363.488	19.318
		+ indeksering	246.555	179
		- årets afdrag	-1.145.649	-1.134
		Bogført værdi	17.464.394	18.363
		8. Byfornyelse, LBF afdrags- og rentefrit		
		Anskaffelsessum primo	4.779.748	4.780
		Bogført værdi	4.779.748	4.780
		Bygningsskaderenovering i alt	22.244.142	23.143
303.3	22	**Godtgjorte forbedringer i enkelte lejemål**		
		Anskaffelsessum primo	7.924	11
		- årets afskrivning	-3.109	-3
		Godtgjorte forbedringer i enkelte lejemål i alt	4.815	8

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
305.6	23	**Andre debitorer**		
		Forskudt ydelse, råderet	36.562	
		Andre debitorer i alt	36.562	201
306/307	24	**Placering af midler**		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	1.438.234	0
		4. Øvrige beholdninger	5.000	0
		Forudbetalte udgifter i alt	1.443.234	0
401.0	25	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse**		
		Saldo primo	5.140.878	4.752
		- årets forbrug (konto 116)	-4.105.541	-4.161
		+ budgetteret henlæggelse (konto 120)	4.700.000	4.550
		I alt ekskl. kursregulering	5.735.337	5.141
		Kursregulering primo	27.481	-78
		+/- kursregulering - værdipapirer (konto 131.5/202.5)	50.829	106
		Kursregulering i alt	78.310	28
		I alt inkl. kursregulering	5.813.647	5.168
		Saldo ultimo	5.813.647	5.168
402.0	26	**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)**		
		Saldo primo	86.455	146
		- årets forbrug (konto 117)	-60.012	-159
		+ budgetteret henlæggelse (konto 121)	150.000	100
		Saldo ultimo	176.443	86
405.0	27	**Tab ved fraflytning**		
		Saldo primo	144.275	130
		+ budgetteret henlæggelse (konto 123)	50.000	50
		- årets forbrug (konto 130)	0	-36
		Saldo ultimo	194.275	144

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
406.9	28	**Henlæggelser**		
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år.	641.507	0
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år.	64.072.029	0
		Henlæggelser I alt	64.713.536	0
407	29	**Resultatkonto**		
		Saldo primo	-15.522	43
		- budgetmæssig afvikling af overskud (konto 203.6)	0	-14
		- årets underskud (konto 210)	0	-45
		+ årets overskud (konto 140)	245.498	0
		Resultatkonto i alt	229.976	-16
413.1	30	**Forbedringslån**		
		1. Bygningsskaderenovering		
		Hovedstol primo	3.561.921	3.747
		Afdrag	-221.833	-220
		Indeksering	47.825	35
		I alt	3.387.912	3.562
		2. Fjernvarmekonvertering I		
		Hovedstol primo	5.368.595	5.566
		Afdrag	-199.306	-198
		I alt	5.169.288	5.369
		3. Solcelleanlæg og vandmålere		
		Hovedstol primo	904.740	963
		Afdrag	-58.669	-58
		I alt	846.071	905
		4. Bredbånd		
		Hovedstol primo	168.766	304
		Afdrag	-135.511	-135
		I alt	33.255	169
		Teknisk opretning		
		Hovedstol primo	34.044.294	0
		Tilgang	0	34.600
		Afdrag	-620.665	-556
		I alt	33.423.629	34.044
		Nordea Bank, Råderet 2009 - 2013		
		Hovedstol primo	144.372	213
		Afdrag	-71.504	-69
		I alt	72.868	144

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
		Nordea Bank, Råderet 2013 - 2021		
		Hovedstol primo	1.984.159	2.165
		Afdrag	-187.883	-181
		I alt	1.796.276	1.984
		Nordea Bank, Råderet 2022 køkken		
		Hovedstol primo	540.272	566
		Afdrag	-27.023	-25
		I alt	513.249	540
		Nordea Bank, Råderet 2023 køkken		
		Hovedstol primo	356.647	0
		Tilgang	0	363
		Afdrag	-14.165	-6
		I alt	342.482	357
		Forbedringslån i alt	45.585.030	47.074
413.2	31	**Byggeskadelån**		
		Bygningsskader		
		Hovedstol primo	18.363.488	19.318
		Afdrag	-1.145.649	-1.134
		Indeksering	246.555	179
		I alt	17.464.394	18.363
		Landsbyggefonden		
		Hovedstol primo	4.779.748	4.780
		I alt	4.779.748	4.780
		Byggeskadelån i alt	22.244.142	23.143
421.0	32	**Skyldige omkostninger**		
		Kreditorer	450.405	
		Mellemværende, lejere	194	
		El 4. kvartal 2025	40.742	
		Ista honorar	55.000	
		Skyldige omkostninger i alt	546.341	688

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
425.0	33	**Anden kortfristet gæld**		
		Afsluttet varmeregnskab	240.929	
		Feriepengetilsvar i afdelingen	102.582	
		Anden kortfristet gæld i alt	343.511	630

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
				(1.000 kr.)
305.3/ 425.3	34	**Antenneregnskab**		
		Udgifter:		
		Ydelse på lån	136.513	274
		Administration	2.042	4
		Udgifter i alt	138.555	278
		Indtægter:		
		Antennebidrag	120.432	120
		Indtægter i alt	120.432	120
		Årets resultat	18.123	158
		Overført resultat fra sidste år	-1.024	-159
		Resultat overført til næste år	**17.098**	**-1**

35 **Eventualforpligtelser**

Der eksisterer en fremtidig forpligtelse på indeksering af indskud på t.kr. 362, som kommer til udbetaling ved en evt. afvikling af ejendommen.

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab fremlægges hermed til godkendelse:

Glostrup, den 19. maj 2026

Marianne Heide
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligafdeling 20, Rødkælkevej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision
Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, 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 bestemmelser i bevillinger, 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 19. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3106