

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller, (BFM)
Jørgen Jacobsen (JJ)
Susanne Schwartzlose (SL)
Kirsten Hansen-Nord (KHN)
Eric Tingleff, (ET)forretningsfører,

Info:

Helene Rasmussen (HB) Socialdirektør i Social- og Sundhed i Gentofte Kommune
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen
Beierholm, Lise Foss Nielsen
Kenneth Madsen (KSA) driftsleder
Maria Bylinska (MB)

Fra:

Eric Tingleff (ET)
Charlottenlund, den 25.februar 2020.

Indkaldelse til Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K1-2020.

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde onsdag den 4. marts 2020 kl. 16.00 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K3 -2019.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Behandling og godkendelse af regnskab 2019. Regnskabet, revisionsprotokollatet og ledelseserklæringen medsendes.
5. Henvendelse fra beboer vedrørende beregningsgrundlaget for varmeberegning – ”korrektion for yderligt beliggende boliger”, i henhold til bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling. Notat fra Gentofte kommunes jurist Christina Strand Frederiksen medsendes.
6. Orientering om status på Svalegangsprojektet, og beslutning om videre forløb, herunder underskrifter på byggelån. Gennemgang af tidsplan, varsling, økonomi og kontrakts forhold.
7. Beboerhenvendelse.
8. Fastsættelse af nyt møde.
9. Eventuelt.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller (BFM)
Jørgen Jacobsen (JJ)
Susanne Schwartzlose (SL)
Kirsten Hansen-Nord, (KHN)
Eric Tingleff (ET) forretningsfører

Info:

Helene Rasmussen (HR), Direktør i Social- og sundhed i Gentofte Kommune,
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen
Beierholm, Lise Foss Nielsen
Kenneth Madsen (KM)
Maria Buddig Bylinska (MBB)

Fra:

Eric Tingleff (ET)
Charlottenlund, den 20. december 2019.

Referat af møde i Kollektivboligernes bestyrelse nr. K3-2019.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K2-2019.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Konstituering af 2. suppleant Jørgen Jacobsen som medlem af Strandlunds Kollektiv bestyrelse, idet hidtidigt medlem af bestyrelsen Per Hugau er udgået af bestyrelsen, da han ikke har reageret på mødeindkaldelser mv gennem længere tid, og ej heller har været til at få fat på. Han er på aflastningsplads i Gentofte kommune pt.
5. Behandling og godkendelse af oprettelse af byggekredit på max. 20 mio. kr. til brug for udførelse og finansiering af anlægs- og vedligeholdelsesopgaver i henhold til 10- års planen – år 2020 – 2023. Byggekreditten vil blive omlagt i et fast forrentet realkreditlån når byggekreddittens saldo udgør 20 mio. kr. Sagen er en opdatering af tidligere behandlet sag i Kollektivbestyrelsen K3-2018 punkt 8,- hvor der blev ansøgt om en byggekredit på max. 10 mio. kr. Da de planlagte projekter i 2020 – 2023 forventes at andrage op mod 20 mio. kr. – ansøges om godkendelse allerede nu, for at undgå senere behandling af sagen. Godkendt 10-års oversigt medsendes fra 2020 budgettet.
6. Orientering om status på Svalegangsprojektet, og beslutning om videre forløb.
7. Fastsættelse af nyt møde.
8. Eventuelt.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat K2-2019.

Referatet blev godkendt.

3. Orientering fra formand og forretningsfører.

Søren orienterede om indlægget fra Bente Frimodt-Møller i ugeavisen Villabyerne om reglerne for visitation til Strandlund, og bemærkede, at det var godt håndteret.

Herudover orienterede Søren om en mindre parkeringssag fra Strandlund, som han fik løst uden større problemer.

Eric nævnte, at han havde modtaget meddelelse om Per Hugau's dødsfald.

Eric orienterede herefter om status på etablering af elevator og lift i Sydgaden. De er begge færdige, bortset fra at der udenfor elevatoren bliver etableret 2 stålbøjler, der sikrer, at kørestolsbrugere kun kan køre lige på elevatoren – og derved forhindre skader på elevatordøre mv. Disse monteres inden årets udgang. Beboerne har taget godt mod både elevator og lift.

Status på etablering af varme, vand og el- målere er nu færdigmonteret. Nu mangler test af snitfladerne som er udarbejdet, men ikke afprøvet endnu. Det forventes at være helt på plads primo januar 2020. Målerne registrerer forbrug på alle energityper fra 1. januar 2020 som planlagt.

Eric orienterede herefter om en sag i huslejenævnet, og gav tilsagn om på næste møde, at orientere om sagens afgørelse.

Eric orienterede om nyt reservationssystem og betalingssystem i vaskeriet der er anskaffet og igangsat. Mønter er afskaffet, idet betaling for vask fremover vil ske via opkrævning over huslejen/ fællesudgifterne. Der er samtidig indgået servicekontrakt, så alle maskiner serviceres af Servicecentralen fremover.

Eric nævnte herefter, at vores revisionsfirma har hjulpet med udførelse af den lovpligtige Persondatalov (GDPR), således at der er udarbejdet en skitse, der nu skal udfyldes med Strandlunds konkrete data, og det skal sikres at den fremover efterleves. Dette arbejde pågår, og forventes færdig i løbet af januar måned 2020.

Endelig drøftedes en sag om etablering af lade stik til elbil hos en ejer. Sådan en sag skal behandles i Fællescentrets bestyrelse, men en konkret anmodning har medført, at Eric har medtaget sagen i Kollektivbestyrelsen, for at vejlede stemningen for en sådan sag – så pågældende ejer kan få besked om der er mulighed for etablering af et sådan stik – eller ikke. Der var positiv indstilling til sagen – der vil blive medtaget til næste møde i Fællescentret. Der er tale om et stik ved en parkeringsplads i den indre gade – og et stik der monteres fra pågældendes bolig – og skydes under vejbanen til placering ved pågældendes bil. Alle udgifter forbundet hermed afholdes af beboeren.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

4. Konstituering af 2. suppleant Jørgen Jacobsen som medlem af Strandlunds Kollektivbestyrelse, idet hidtidigt medlem af bestyrelsen Per Hugau er udgået af bestyrelsen, da han ikke har reageret på mødeindkaldelser mv. gennem længere tid, og ej heller har været til at få fat på. Han er på aflastningsplads i Gentofte kommune pt.

Der foreligger nu oplysning om at Per Hugau er død. På den baggrund besluttede bestyrelsen at godkende, at 2. suppleant Jørgen Jacobsen indtræder i Kollektivbestyrelsen som medlem med øjeblikkelig virkning. Jørgen blev budt velkommen.

5. Behandling og godkendelse af oprettelse af byggekredit på max. 20 mio. kr. til brug for udførelse og finansiering af anlægs- og vedligeholdelsesopgaver i henhold til 10-års planen – år 2020 – 2023. Byggecreditten vil blive omlagt i et fast forrentet realkreditlån når byggekredittens saldo udgør 20 mio. kr. Sagen er en opdatering af tidligere behandlet sag i Kollektivbestyrelsen K3-2018 punkt 8,- hvor der blev ansøgt om en byggekredit på max. 10 mio. kr. Da de planlagte projekter i 2020 – 2023 forventes at andrage op mod 20 mio. kr. – ansøges om godkendelse allerede nu, for at undgå senere behandling af sagen. Godkendt 10-års oversigt medsendes fra 2020 budgettet

Bestyrelsen godkendte oprettelse af en byggekredit på max 20 mio. kr. som beskrevet, idet Eric vil ajourføre 10- års oversigten for 2020 – 2023 til brug for næste møde i bestyrelsen, samt til brug for ansøgningen til Gentofte kommune.

6. Orientering om status på Svalegangsprojektet, og beslutning om videre forløb.

Eric orienterede om status på projektet, og udleverede et overslag over de forventede udgifter som de ser ud nu hvor metal-bæringer, beton mv. er undersøgt i stort omfang.

De enkelte poster blev gennemgået og drøftet.

Projektet skrider planmæssigt frem, og det forventes at det går i udbud primo 2020, med henblik på gennemførelse i Syd gaden i 2020 og for Nord gadens vedkommende i 2021.

Alle forventede udgifter er nu medtaget, idet der dog er en forventning om, at nogle af de anførte prisoverslag kan blive lidt billigere – når de bydes ud. Projektet fortsætter efter planen, og bestyrelsen vil blive holdt underrettet om udviklingen fra møde til møde.

Dog er Kollektivboligernes altan overdækninger ikke en del af projektet pt. men vil blive beregnet og inddraget på et senere tidspunkt.

7. Fastsættelse af nyt møde.

Nyt møde blev aftalt til onsdag den 4. marts 2020 kl. 16.00 i Dagligstuen.

8. Eventuelt.

Ingenting.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Forretningsfører

**Den selvejende institution
Strandlunds Kollektivboliger**

CVR-nr. 35 59 13 97

Regnskab for perioden 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Institutionsoplysninger	1
Regnskabs- og ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Beretning	7
Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12-2019.	8
Balance pr. 31. dec. 2019	9-10
Noter	11-15

Institutionsoplysninger

Institution

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger
Strandlund 102
2920 Charlottenlund
CVR-nr.: 35 59 13 97
Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Søren Schock Petersen Formand
Kirsten Hansen-Nord Næstformand
Bente Frimodt-Møller
Jørgen Jakobsen
Susanne Schwartzlose

Forretningsfører

Eric Tingleff

Revision

Beierholm - Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Knud Højgårds Vej 9
2860 Søborg

Regnskabs- og ledelsespåtegning

Efterfølgende årsregnskab indstilles til ledelsens godkendelse.

Charlottenlund, den .03.2020

Forretningsfører

Eric Tingleff

Bestyrelse

Søren Schock Petersen
Formand

Kirsten Hansen-Nord
Næstformand

Bente Frimodt-Møller

Jørgen Jakobsen

Susanne Schwartzlose

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter samt særlige specifikationer. Årsregnskabet udarbejdes efter bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 6 beskrevne regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 6 beskrevne regnskabspraksis.

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 standarder for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af den selvejende institution Fællescentret Strandlund i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtigelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2019. Disse sammenligningstal (resultatbudgetter) har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 6 beskrevne regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger's evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere den selvejende Institution Fællescentret Strandlund, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**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 standarder for offentlig revision, jf. bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, 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 standarder for offentlig revision, jf. bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger 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 er grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger ikke længere kan fortsætte driften.

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.

REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svage-lige samt lette kollektivboliger.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstem-melse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i bekendtgørel-se om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 af-taler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregn-skabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offent-lig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstem-melse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de under-søgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved for-valtningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

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

Søborg, den .03.2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik med de tilpasninger, der følger af institutionens særlige karakter, samt bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.

Regnskabet er aflagt efter uændrede regnskabsprincipper.

Årets resultat

Væsentlige indtægter og udgifter periodiseres.

Hensættelse til vedligeholdelse

Der foretages løbende hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen mv. Hensættelserne udgiftsføres over resultatopgørelsen og afsættes under hensættelse til vedligeholdelse. Ved afholdelse af vedligeholdelsesomkostningerne anvendes hensættelserne.

Ejendommen

Ejendommen er optaget til akkumuleret anskaffelsessum herunder kurstab ved prioritering. Ejendommen afskrives over det åremål, hvorover prioritetsgælden afdrages med årlige beløb, svarende til afdragene herpå.

Nye køkkener

Nye køkkener måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Nye køkkener afskrives over 20 år.

Beretning

Regnskabet 2019 balancerer med 0. Budgetlagt med overskud på 7 t.kr. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

Nettohuslejen er uændret. Indtægterne fra boliger der har fået lavet nyt køkken er anvendt til afskrivning på køkkener. Der er anvendt 244 t. kr. fra huslejeindtægter samt 167 t. fra henlagte midler til afskrivning på køkkener således i alt 411 t. kr.

Der er en beboer i restance pr. 31.12.2019. Denne er dog indbetalt 2. januar 2020.

Der er i 2019 betalt 3.292t. kr. til fællescentret som er i overensstemmelse med det budgetlagte. Løbende vedligeholdelse har samlet set et merforbrug på ca. 3,6 mio. kr. Forbruget er sket planlagt, idet beløbet indeholder etablering af malere i alle boliger til ca. 1,6 mio. kr. samt ny elevator og lift til ca. 1.6 mio. kr. Disse projekter var oprindeligt planlagt som lånefinansierede, men grundet den store bankbeholdning og reglerne om rente for indestående, besluttedes det at anvende noget af beholdningen til disse forhold. Der har været et stort antal flytteboliger (26) som har kostet noget mere at istandsætte end planlagt ved budgetlægningen.

Skatter, afgifter og forsikringer har haft et mindreforbrug på 160.t. kr. hvilket hovedsagligt skyldes billigere forsikring end forventet ved budgetlægningen efter foretaget udbud i 2019.

Der er i 2019 betalt renter for positiv indestående (over 1 mio. kr.) på bankkontoen. Disse er bogført på gebyrkonto med en udgift på ca. 22.t. kr. Der er endvidere betalt ca. 110 t. kr. til Statens Administration for rente vedrørende rentesikringslån.

Alle udførte opgaver vedrørende vedligeholdelse er udført i henhold til den godkendte 10- års vedligeholdelsesplan. Dog er der ikke udført renovering af tagtrug i 2019, men disse arbejder fortsætter i 2020 efter planerne.

Der er repareret en række skader i murværk samt pudset sokler hvor det har været påkrævet.

Der er i 2019 malet en stor del af altanernes rækværk i Sydgadens 1. sals boliger og mod vandet.

Dette arbejde fortsætter i 2020.

Endelig er arbejdet i fuld gang med konsulentfirma om svalegangenes renovering. Dette arbejde udbydes primo 2020.

Projektet forventes at forløbe i 2020 (Sydgaden) og 2021 (Nordgaden). Projektet skal lånefinansieres.

Gentofte Kommune der skal stille garanti for lånet har givet forhåndstilsagn. Byggelån søges etableret primo 2020.

Når byggeriet er endeligt færdigt omlægges byggelånet til fast forrentet kreditforeningslån.

Strandlunds Kollektivboliger har fortsat ingen udlejningsproblemer, idet Gentofte Kommuen har anvisningsretten og en større venteliste med borgere i Gentofte Kommune, som ønsker at leje en kollektivbolig på Strandlund. Dog er de borgere der generelt visiteres blevet ældre, og er formentlig årsagen til stigningen i antallet af flytteboliger. Der planlægges uændret husleje i de næste år frem.

Beboernes gennemsnitsalder er i 2019 ikke opgjort, men er stigende.

Der er i 2019 blevet udarbejdet ny vedligeholdelsesplan gældende for 2020 hvor alle boligernes vedligeholdelseforhold er medtaget, for at få skabt overblik over vedligeholdelsesbehov og økonomi hertil i de kommende 10 år.

2 lån fra Realkredit Danmark er færdigbetalt i december 2018. Det har givet mulighed for finansiering af vedligeholdelsesopgaver i 2019. I 2020 og årene frem skal beløbet anvendes til ydelse på nyt lån (Svalegangene).

Lånet der oprindeligt blev optaget til vindusudskiftningen i 2013/2014 med afdragsfrihed i de første 5 år, blev omlagt i 2018. Dette lån er igen blevet omlagt ved udgangen af 2019 da rente- og kursforholdene var fordelagtige.

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12-2019.

	Note	Budget 1/1 -31/12		1/1 -31/12 2018 t.kr.
		1/1 -31/12 2019 t.kr.	2019 t.kr. Ikke revideret	
Huslejeindtægter	1	10.476	10.476	10.476
Indtægter		10.476	10.476	10.476
Andel til Fællescenteret	2	3.292	3.292	3.292
Løbende vedligeholdelse boliger m.v.		230	150	143
Skatter, afgifter og forsikringer	3	1.275	1.435	1.324
Hensat til indvendig vedligeholdelse	4	390	399	390
Hensat til udvendig vedligeholdelse	5	27	552	548
Hensat til tekniske installationer	6	324	250	247
Hensat til renoveringsudgifter	7	3.658	1.200	1.512
Bankgebyrer m.v.		32	18	35
Revision 2018, afsat		22	22	22
Revision, regulering fra tidligere år		0	0	0
Diverse kontorholds- og mødeudgifter		5	20	7
Udgifter		9.255	7.338	7.520
Resultat før renter og afskrivninger		1.221	3.137	2.956
Afskrivninger (prioritetsafdrag)		-830	-1.950	-1.953
Prioritetsrenter		-281	-760	-556
Rentesikring		-110	-420	-447
Renter og afskrivninger		-1.221	-3.130	-2.956
Årets resultat		0	7	0

Årets overskud foreslås overført til posten "Overført årets resultat".

Balance pr. 31. dec. 2019

	Note	31. dec. 2019 t.kr.	31. dec. 2018 t.kr.
Nye køkkener	8	4.641	4.753
Ejendommen	9	18.029	18.630
Materielle anlægsaktiver		22.670	23.383
Tilgodehavender m.v.		0	116
Forudbetalte omkostninger (incl.varme)		58	148
Tilgodehavender		58	264
Bankbeholdning		2.750	4.078
Likvide beholdninger		2.750	4.078
Omsætningsaktiver		2.808	4.342
Aktiver		25.478	27.725

Balance pr. 31. dec. 2019

	Note	31. dec. 2019 t.kr.	31. dec. 2018 t.kr.
Kollektivboligernes indskud		4.673	4.705
Overført årets resultat	10	102	102
Egenkapital		4.775	4.807
Indvendig vedligeholdelse	4	2.593	2.789
Udvendig vedligeholdelse	5	182	182
Tekniske installationer	6	2.108	2.304
Hensat til renovering	7	1.101	2.604
Andre hensættelser		49	53
Hensættelser m.m.		6.033	7.932
Prioritetsgæld	11	14.144	14.745
Langfristet gæld		14.144	14.745
Modtagne forudbetalinger		31	0
Skyldige omkostninger		495	241
Kortfristet gæld		526	241
Gæld		14.670	14.986
Passiver		25.478	27.725
Forpligtelser	12		

Noter

	01-jul 2004 kr.	01-jan 2016 kr.	01-jan 2017 kr.	01-jan 2018 kr.	01-jan 2019 kr.
1. Huslejeindtægter					
Huslejen pr. måned udgør for perioden:					
2- værelses lejligheder, antal 116	4.455	6.005	6.005	6.005	6.005
3- værelses lejligheder, antal 28	5.569	7.506	7.506	7.506	7.506
Index	100,0	132,5	134,8	134,8	134,8
Gennemsnitlig huslejestigning fra 2016 - 2019:					0,0%
Boliger med nyt køkken:					121

Noter

	Noter i Fælles- centrets regnskab	Budget		1/1 -31/12 2018 t.kr
		1/1 -31/12 2019 t.kr	1/1 -31/12 2019 t.kr. Ikke revideret	
2. Andel i Fællescentret				
Vaskeri		59	75	59
Forpagtningsafgift		22	0	37
Fællescenterindtægter	7	1.989	2.018	1.874
Diverse indtægter		2.070	2.093	1.970
Almindeligt driftstilskud		880	825	839
Huslejeindtægt Plejecentralen		420	410	412
Driftstilskud og huslejeindtægter		1.300	1.235	1.251
Indtægter, i alt		3.370	3.328	3.221
Lønudgifter		3.149	3.235	3.221
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1	358	395	341
Svømmehal, vedligeholdelse m.v.	2	197	128	173
Rengøring, rengøringsartikler m.v.	3	95	145	109
Skatter, afgifter og forsikring	4	897	1.370	1.323
Opvarmning		380	420	457
El		354	510	375
Kontorhold		301	200	239
Beboerudgifter	5	209	323	239
Revision afsat		39	48	34
Revision, regulering tidligere år		0	0	0
Hensættelser	6	2.192	1.225	1.511
Viderebetaling af tilskud til hjælp i restaurant		0	0	0
Udgifter, i alt		8.171	7.999	8.022
Renteindtægter		0	0	0
Renteudgifter af kreditforeningslån		0	0	0
Afskrivning på svømmehallen		0	-130	0
Renter og afskrivninger		0	-130	0
Underskud til fordeling		4.801	4.801	4.801
Ejerlejlighedsforeningen 66/210		1.509	1.509	1.509
Kollektivboliger 144/210		3.292	3.292	3.292
		4.801	4.801	4.801
Overført til næste år		0	0	0

Noter

	1/1 -31/12 2019 t.kr.	1/1 -31/12 2018 t.kr.
3. Skatter, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskat	807	820
Renovationsafgift	293	285
Forsikring	175	219
	1.275	1.324
4. Hensat til indvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.01.	2.789	2.827
Hensat i 2019,	390	390
	3.179	3.217
Forbrug i året	-586	-428
Saldo 31.12.	2.593	2.789
5. Hensat til udvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.01.	182	182
Hensat i 2019,	27	0
	209	182
Forbrug i året	-27	0
Saldo 31.12.	182	182
6. Hensat til tekniske installationer		
Saldo 01.01.	2.299	1.713
Hensat i året	324	740
	2.623	2.453
Forbrug i året	-515	-149
Saldo 31.12.	2.108	2.304
7. Hensat til reovering		
Saldo 01.01.	2.604	2604
Hensat i året	3.658	0
	6.262	2.604
	0	0
Forbrug i året	-5.161	0
Saldo 31.12.	1.101	2.604

	31. dec. 2019 t.kr.	31. dec. 2018 t.kr.
8. Nye køkkener		
Saldo 01.01	4.753	4.803
Årets anskaffelser	299	375
Årets afskrivninger	-411	-425
Afskrivninger, 31.12	<u>4.641</u>	<u>4.753</u>
Bogført værdi, 31.12	<u>4.641</u>	<u>4.753</u>
	31. dec. 2019 t.kr.	31. dec. 2018 t.kr.
9. Ejendommen		
Anskaffelsessum 01.01.	81.144	81.070
Udgifter ved låneomlægning	230	74
Akkumuleret anskaffelsessum 31.12.	<u>81.374</u>	<u>81.144</u>
Afskrivninger 01.01.	62.514	60.561
Årets afskrivninger	831	1.953
Akkumulerede afskrivninger 31.12.	<u>63.345</u>	<u>62.514</u>
Bogført værdi 31.12.	<u>18.029</u>	<u>18.630</u>
Offentlig vurdering 01.10.2018 udgør:		
Matr. Nr. 32 B Gentofte	287.000	t.kr.
Heraf grundværdi	56.411	t.kr.

Ejendommen kan ikke sælges uden Gentofte kommunes godkendelse

Noter

	31-12-19	31-12-18
	t.kr.	t.kr.
10. Overført årets resultat		
Saldo 01.01.	102	102
Overført årets resultat	0	0
Saldo 31.12.	102	102

11. Prioritetsgæld

Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2018		0	0
Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2018		0	0
Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2021		447	671
Realkredit Danmark	Kontantlån	2038	Indfriet	0	14.074
Realkredit Danmark	Kontantlån	2038	Nyt lån	13.697	
				14.144	14.745

12. Forpligtelser

Ingen forpligtelser.

Øvrige oplysninger**Statistikoplysninger**

	<u>Fraflyttede boliger</u>
2003	19
2004	23
2005	14
2006	8
2007	12
2008	12
2009	26
2010	13
2011	13
2012	17
2013	16
2014	26
2015	26
2016	8
2017	19
2018	23
2019	26

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Revisionsprotokollat af

vedrørende

Årsrapport for 2019

Indledning	69
Revisionsstrategi	69 - 70
Kommentarer til revisionen af årsregnskabet	70 - 72
Udtalelse om ledelsesberetningen	73
Øvrige forhold i tilknytning til revisionen	73 - 74
Afslutning	74

INDLEDNING

Vi har revideret udkast til årsregnskab for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19. Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital (t.DKK):

Årets resultat	0
Aktiver i alt	25.478
Egenkapital	4.775

Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Udkast til årsrapport behandles på det kommende bestyrelsesmøde.

Revisionsprotokollatet er udarbejdet til bestyrelsen med det formål at rapportere om relevante og væsentlige forhold i relation til vores revision af årsregnskabet for Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger. Protokollatet forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

Konklusion på revision af årsregnskabet for 2019

Godkender bestyrelsen årsrapporten i dens nuværende form, og der ikke under bestyrelsens behandling væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsrapporten med en revisionspåtegning uden modifikationer af konklusionen, men med en fremhævelse om at de indarbejdede resultatbudgetter for 2019 ikke har været underlagt revision.

Da der er nye medlemmer i bestyrelsen forudsætter vi at de har læste ajourføringsprotokol af 15. marts 2018.

REVISIONSSTRATEGI

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og god revisionsetik.

Revisionens formål samt planlægning og udførelse er nærmere beskrevet i vores revisionsprotokollat side 47 - 54.

Vi har, med udgangspunkt i vores kendskab til institutionen samt drøftelser med ledelsen, vurderet risici for væsentlige fejl i årsregnskabet, herunder hvilke tiltag ledelsen har iværksat til identifikation og styring heraf. I denne forbindelse har vi endvidere vurderet overordnede kontroller samt kontroller på områder, hvor der er betydelig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

På baggrund heraf har vi fastlagt art og omfang samt tidsmæssig placering af vores arbejds-

handlingerne ud fra en vurdering af risiko for væsentlig fejlinformation. Vores revision har derfor fokuseret på områder, hvor vi vurderer der er risiko for væsentlig fejlinformation.

Som følge af, at antallet af ansatte i institutionen er begrænset, er muligheden for effektiv funktionsadskillelse og opretholdelse af effektive interne kontroller ligeledes begrænset. Henset hertil er vores revision tilrettelagt som en substansbaseret revisionsstrategi, hvor revisionen primært baseres på en gennemgang af afstemninger og opgørelser, kontrol af fysisk tilstedeværelse samt analyse af regnskabsmæssige sammenhænge.

Vi har med ledelsen drøftet institutionens anvendte regnskabspraksis og hensigtsmæssigheden heraf, ligesom vi har drøftet de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn på væsentlige områder. Herudover har vi gennemgået den foreliggende dokumentation for de udøvede skøn.

KOMMENTARER TIL REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores revision af årsregnskabet har bl.a. omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster, herunder en sammenstilling med tilsvarende poster i tidligere år.

Ved vores gennemgang af balancen har vi i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning overbevist os om aktivernes tilhørsforhold til foreningen samt deres tilstedeværelse og forsvarlige vurdering.

Vi har ligeledes kontrolleret, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet, samt påset, at årsregnskabet er udarbejdet efter almindeligt anerkendte principper og i kontinuitet med tidligere år.

Udgifter til Fællescentret

I note 2 er vist en opgørelse over de samlede udgifter i Fællescentret. Opgørelsen er et uddrag af det reviderede regnskab for 2019 for Fællescentret. Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer i vores erklæring om dette regnskab.

Ejendommen

Ejendommen indregnes til anskaffelsessum med tillæg af ombygning / renoveringsudgifter og afskrives i takt med afdrag på prioritetsgæld.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

JURIDISK-KRITISK REVISION OG FORVALTNINGSREVISION

Vi har udover den finansielle foretaget juridisk-kritisk revisiosn og forvaltningsrevision i henhold til By- og Boligministeriets instruks af 10. december 1999 om revision for boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboger. Vi har udført revisionen efter standarder for offentlig revision.

Juridisk- kritisk revision

Vi har ved vores revision haft særskilt opmærksomhed på, om de foretagne dispositioner og registreringer ligger indenfor rammerne af institutionens formål og normale økonomiske hensyn. Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret dispositioner eller forhold, der efter vores opfattelse ligger uden for rammerne af institutionens formål og normale økonomiske hensyn.

Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskabet, og har omfattet en vurdering af økonomistyringen, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Vurderingerne er blandt andet baseret på analyser af udgifts- og indtægtsposter samt undersøgelser af usædvanlige tendenser i udviklingen.

Vi har nedenfor anført de foretagne handlinger:

Økonomistyring

Ved revisionen har vi vurderet om der er etableret informationssystemer, der sikre, at ressourcerne anvendes, og at aktiviteterne tilrettelægges, så budgettet opfyldes.

Institutionens økonomistyring foretages ud fra de af bestyrelsen vedtagne budgetter. Igennem året udarbejdes der løbende budgetkontrol, hvor de realiserede beløb, sammenholdes med en andel af det udmeldte budget. Afvigelser fra budgettet gennemgås, hvorefter der som følge af ændringer besluttes eventuelle tiltag.

Vi finder, at der ved ovennævnte forretningsgang er et pålideligt grundlag for den løbende styring af institutionen.

Sparsommelighed

Vi har i forbindelse med revisionen stikprøvevist vurderet om Den Selvejende Institution Strandlunds Kollektivboligers dispositioner er i overensstemmelse med de almindelige normer for, hvad der kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af de offentlige midler, herunder hvorvidt goder og tjenesteydelser er erhvervet på en økonomisk hensigtsmæssig måde under hensyn til pris, kvalitet og kvantitet m.m. f. eks.:

- Varer og tjenesteydelser erhverves økonomisk forsvarligt under hensyntagen til pris og kvalitet
- Likvide midler er anbragt fordelagtigt, herunder med den fornødne sikkerhed.

Begrebet sparsommelighed er indarbejdet i forretningsgangene, som derved understøtter en hensigtsmæssig forvaltning af midlerne.

Ud fra vores revision af årsregnskabet, samtaler med personale samt vores kendskab til Den Selvejende Institution Strandlunds Kollektivboligers forhold som helhed, er det vor opfattelse, at institutionen udviser den nødvendige sparsommelighed med offentlige midler.

Produktivitet

Produktivitet defineres under standarderne for offentlig revision som forholdet mellem ressourceanvendelsen og produktionens omfang. Vi har foretaget sammenligning af boligernes driftsudgifter med sidste år samt det foreliggende budget og regnskabet for 2019.

Ejendomsudgifterne er stort set af samme størrelse som sidste år og budget.

Ifølge det oplyste, har kommunen ikke stillet krav om andre mål og resultater ud over de oplysninger som afgives i regnskabet. Vores undersøgelser har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Effektivitet

Ud fra vores observationer og vurderinger er de aktiviteter, der udføres på institutionen, i overensstemmelse med formålet og virker fremmende for institutionens effektivitet.

Konklusion på forvaltningsrevisionen

Vi er ved gennemførelse af ovenstående forvaltningsrevision, ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning at konkludere, at forvaltningen i 2019 på de områder, som vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen. Vi har i henhold til revisionsinstruksen gennemlæst ledelsesberetningen og sammenholdt oplysningerne heri med oplysningerne i årsregnskabet og de forhold, vi er blevet opmærksomme på i forbindelse med vores revision.

Vi har ikke foretaget yderligere særskilte handlinger.

Gennemlæsningen har ikke givet anledning til bemærkninger.

ØVRIGE FORHOLD I TILKNYTNING TIL REVISIONEN

Persondataforordningen/GDPR

Den 25. maj 2018 trådte en ny databeskyttelsesforordning (populært kaldet persondataforordningen på dansk og GDPR på engelsk) i kraft inden for EU og dermed i Danmark. Formålet med forordningen er at beskytte EU-borgeres oplysninger og data mod uretmæssig brug og misbrug. Derudover er hensigten, at der skal være ens regler på området i alle EU-landene.

Overtrædelse af persondataforordningen kan give bøder på op til 4% af institutionens omsætning.

Ledelsen har i samarbejde med vores konsulent Marianne Videkjær foretaget en gennemgang af kravene i Persondataforordningen med henblik på at sikre, at institutionens indsamling og behandling af persondata overholder relevante krav i Persondataforordningen.

Vi gør opmærksom på, at vores revision ikke omfatter en gennemgang af, i hvilket omfang institutionen overholder persondataforordningen. Vi anbefaler, at der regelmæssigt foretages en vurdering af, om institutionen lever op til de gældende krav.

Ledelsens regnskabserklæring og ikke-korrigerede fejl

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi på vanskeligt reviderbare områder indhentet skriftlig bekræftelse fra forretningsføreren og bestyrelsen om forhold af væsentlig betydning for revision af årsregnskabet, hvor vi ikke kan forvente, at der eksisterer andet tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis.

Vi skal i henhold til internationale standarder om revision informere om fejlinformation, som vi har fundet under vores revision, men som ikke er korrigeret i udkast til årsrapport, fordi forretningsføreren har vurderet dem som uvæsentlig for årsregnskabet både enkeltvist og samlet. Denne oplysning skal gives med henblik på at sikre, at bestyrelsen er orienteret om og kan tilslutte sig direktionens vurdering.

Vi skal oplyse, at forretningsføreren og revisor ikke har fundet fejlinformationer, der ikke er indarbejdet i det foreliggende udkast til årsrapport med undtagelse af de i forbeholdet omtalte forhold.

AFSLUTNING

I henhold til revisorloven skal vi som revisorer oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Søborg, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lise Foss Nielsen

Statsaut. revisor

Forelagt for bestyrelsen, den

Søren Schock Petersen
Formand

Kirsten Hansen-Nord

Jørgen Jakobsen

Bente Frimodt-Møller

Susanne Schwartzlose

Beierholm
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Regnskabserklæring til revisor for Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Efter anmodning skal jeg afgive nedenstående erklæring i forbindelse med jeres:

- Revision af årsregnskabet for Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven
- Planlægning for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Erklæringen er i form og indhold udarbejdet efter jeres anmodning og til jeres overholdelse af krav i standarder om revision om indhentelse af erklæringer fra ledelsen forinden afslutning af en revision for at bekræfte visse forhold, eller for at understøtte anden dokumentation, opnået som led i revisionen i øvrigt.

Erklæringen er afgivet efter min bedste viden og overbevisning, og efter at jeg har foretaget de forespørgsler, som jeg har anset for nødvendige med henblik på at opnå kendskab til nedenstående forhold.

Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19

I tilknytning til ledelsespåtegningen på årsregnskabet skal jeg hermed erklære:

- 1) At jeg har opfyldt mit ansvar som medlem af ledelsen for udarbejdelsen af årsregnskabet i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsen, som angivet i vilkårene for revisionsopgaven, beskrevet i ajourføringsprotokollat dateret 15.03.18, herunder at årsregnskabet giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsen.
- 2) At værdiansættelsesmetoder og betydelige forudsætninger anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder for aktiver målt til dagsværdi, er rimelige samt anvendt konsistent.

-
- 3) At alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som regnskabsbekendtgørelsen kræver regulering af eller oplysning om, er blevet reguleret eller oplyst.
 - 4) At der ikke er fejl, som ikke er korrigeret.
 - 5) At der ikke er nogen rådighedsindskrænkning, pantsætning eller anden sikkerhedsstillelse i institutionens aktiver, ud over det i årsregnskabet anførte.
 - 6) At alle institutionens påhvilende økonomiske forpligtelser efter min bedste overbevisning er oplyst eller indregnet i årsregnskabet. Jeg har ikke herudover kendskab til erstatningskrav, miljømæssige forpligtelser, verserende eller mulige retssager, skattesager eller andre eventualforpligtelser, såsom kautions-, garanti-, pensions- eller lignende økonomiske forpligtelser, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af institutionens finansielle stilling.
 - 7) At jeg ingen planer eller intentioner har, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.

Oplysninger afgivet til brug for revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19

Til brug for afslutning af jeres revision skal jeg bekræfte:

- 1) At jeg har givet:
 - a) Adgang til al information, såsom regnskabsmateriale og dokumentation, samt andre forhold, som jeg er bekendt med, er relevante for udarbejdelsen af årsregnskabet
 - b) Yderligere information for revisionens formål, som I har anmodet om
 - c) Ubegrænset adgang til personer i institutionen, som I har anset det nødvendigt at indhente bevis fra.
- 2) At væsentlig usikkerhed i relation til begivenheder eller forhold, der kan rejse betydelig tvivl om institutionens evne til at fortsætte driften, er oplyst over for jer, og at institutionens kapitalberedskab efter min opfattelse er tilstrækkeligt til, at der vil være likviditetsmæssig dækning til institutionens fortsatte drift i regnskabsåret 2020.
- 3) At jeg anerkender mit ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af intern kontrol for bl.a. at forebygge og opdage besvigelser, herunder:
 - a) At jeg har givet jer oplysning om resultaterne af ledelsens vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
 - b) At jeg har oplyst jer om min viden om besvigelser og mistanker om besvigelser, som påvirker institutionen, og som vedrører a) den daglige ledelse, b) medarbejdere, der har betydelige roller i intern kontrol, eller c) andre, hvor besvigelsen kunne have en væsentlig effekt på årsregnskabet.

-
- c) At jeg har givet jer oplysning om min viden om enhver påstand om besvigelser eller mistanke herom, der påvirker andelsboligforeningens regnskab, og som er meddelt af medarbejdere, tidligere medarbejdere eller andre.
- 4) At institutionen overholder reglerne i bogføringsloven og -bekendtgørelsen, skatte-, afgifts- og momslovgivningen, persondataforordningen, relevant særlovgivning for andelsboligforeningens drift m.v., og at jeg har oplyst jer om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrig regulering, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.
- 5) At alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er korrekt afspejlet i årsregnskabet.
- 6) At jeg har oplyst jer om alle de mig bekendte forhold vedrørende identiteten af institutionens nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter.
- 7) At alle lovpligtige forsikringer er tegnet, at forfalden præmie er betalt, og at institutionen mig bekendt har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at institutionens aktiver og hele virksomhed er tilstrækkeligt forsikringsdækket i skadesituationer.

Planlægning for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20

Til brug for jeres planlægning for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 skal jeg oplyse:

- 1) At jeg vurderer, at der ikke er nogen risiko for, at årsregnskabet vil indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser, og at de i institutionen indførte regnskabs- og interne kontrolsystemer under hensyntagen til institutionens art og omfang efter min bedste overbevisning er tilstrækkelige til at imødegå risikoen for besvigelser.
- 2) At risikoen for besvigelser vurderes mindst en gang om året i forretningsføreren og drøftes på møde med bestyrelsen med udgangspunkt i de eksisterende aktiviteter og med inddragelse af påtænkte ændringer heri, herunder i forbindelse med jeres eventuelle bemærkninger om mangler i intern kontrol.
- 3) At ledelsens holdning til forretningsmæssig og etisk adfærd kommunikeres uformelt til medarbejdere.

-
- 4) At de i institutionen indførte regnskabs- og interne kontrolsystemer under hensyntagen til institutionens art og omfang efter min bedste overbevisning er tilstrækkelige til:
- a) At identificere relationer til og transaktioner med nærtstående parter i overensstemmelse med kravene i regnskabsbekendtgørelsen.
 - b) At give tilladelse til og godkende betydelige transaktioner og ordninger med nærtstående parter.
 - c) At give tilladelse til og godkende betydelige transaktioner og ordninger uden for institutionens normale drift.

Charlottenlund, den

Forretningsføreren

Eric Tingleff

Bestyrelsens regnskabserklæring til revisor for Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

I tilknytning til ledelsespåtegningen på årsregnskabet samt direktionens underskrift af regnskabserklæring vedrørende årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 skal jeg hermed bekræfte:

- 1) At jeg har opfyldt mit ansvar for udarbejdelsen af årsregnskabet, som anført i ajourføringsprotokollat af 15.03.18.
- 2) At:
 - a) jeg har givet jer alle relevante oplysninger og adgang i relation til revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19
 - b) alle relevante transaktioner og oplysninger mig bekendt er registreret og afspejlet i årsregnskabet, som efter min bedste vurdering giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsen.

Charlottenlund, den

Bestyrelsen

Søren Schock Petersen

Kirsten Hansen-Nord

Jørgen Jakobsen

Bente Frimodt-Møller

Susanne Schwartzlose

Eric Tingleff (ERTI)

Fra: Christina Strand Frederiksen (CSF)
Sendt: 7. februar 2020 12:28
Til: Eric Tingleff (ERTI)
Emne: SV: korrektion i varmeregnskab for yderligt beliggende lejligheder

Hej Eric

Jeg mener ikke § 11 kan anvendes. Der sigtes mod egentlige plejeboliger mv. med døgnbemandet hjælp. Det er således ikke tilstrækkeligt, at der er tale om almene ældreboliger, som man nok ellers kunne sidestille i hvert fald lejeboligerne med.

Årsagen hertil er, at når man læser de typer boliger, som § 11 oplister, og læser i ministeriets vejledning til bekendtgørelsen, så sigter § 11 mod boligtyper, som er mere end bare en bolig, snarere institutionsbygninger, hvor man som beboer får mere end bare en bolig, hvorimod jeres boliger mere bare er en bolig på lige fod med de almene ældreboliger, men i modsætning til almene plejeboliger (også kaldet ældreboliger med tilknyttede servicearealer, hvorfra der ydes pleje og service til beboerne).

I øvrigt gælder, at § 11 administreres af Kommunalbestyrelsen, hvorfor i vil skulle ansøge formelt om at blive undtaget. Det vil være Plan og Byg, som tager stilling til en sådan ansøgning, men på baggrund af det ovenfor nævnte, vurderer jeg ikke, at der er særlig gode muligheder for at blive undtaget efter § 11.

Ifht. undtagelsen i § 9, stk. 2, er denne desværre ikke omtalt nærmere i vejledningen. Modsat bestemmelsen i § 11, er der imidlertid tale om en afgørelse, som i selv kan træffe, hvis i mener, at *"korrektionen efter en konkret vurdering af forholdene i bygningen ville være unødvendig eller meget omkostningskrævende"*. I skal dog være opmærksomme på, at i skal foretage denne vurdering på objektiv vis, og at enhver beboer kan påklage jeres afgørelse til kommunalbestyrelsen, jf. § 14. I den forbindelse må forventes, at kommunalbestyrelsen (i praksis igen Plan og Byg) vil afkræve oplysninger om, på hvilket grundlag afgørelsen er truffet.

For evt. at kunne træffe afgørelsen efter § 9, stk. 2, vurderer jeg derfor, at i vil være nødsaget til dels at undersøge, hvilke omkostninger der vil være forbundet med at få lavet de undersøgelser/beregninger, som skal til for at lave korrektionen, og derefter om det kan anses for unødvendigt, f.eks. fordi der vurderes at være grundlag for en meget lille korrektion.

Under alle omstændigheder, vurderer jeg altså ikke, at i kan anvende undtagelsesbestemmelsen i § 9, stk. 2, uden forinden at foretage nogle nærmere undersøgelser, og så er spørgsmålet, om der er langt herfra, og til at få lavet de beregninger mv., som skal til for at lave en rimelig korrektion? Det kan jeg ikke vurdere, men måske har i nogle rådgivere, som kan hjælpe med vurderingen heraf.

Med venlig hilsen

Christina Frederiksen
Souschef

Gentofte Kommune | JURA
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund

Telefon: 39 98 01 18

Direkte e-mail: csf@gentofte.dk

Betjen dig selv på [Genvej](#) via computer eller smartphone
[Chat](#) med Borgerservice i rådhusets åbningstid
Find information på www.gentofte.dk

Fra: Eric Tingleff (ERTI) <ERTI@Gentofte.dk>
Sendt: 6. februar 2020 08:30
Til: Christina Strand Frederiksen (CSF) <csf@gentofte.dk>
Emne: SV: korrektion i varmeregnskab for yderligt beliggende lejligheder

Hej Christina.

Tak for det tilsendte. Fint at du prøver at "dyrke forarbejderne til reglerne" for at se om det giver noget. Et enkelt supplerende spørgsmål fra min side:
Kan vi ikke henholde os til § 11 og vedtage at vi skal undtages grundet vores status som "Lette kollektivboliger i henhold til almen-boligloven"??

Med venlig hilsen

Eric Tingleff
Forretningsfører
Strandlund Fællescenter
Strandlund 102,
2920 Charlottenlund
20 49 58 86

Fra: Christina Strand Frederiksen (CSF) <csf@gentofte.dk>
Sendt: 5. februar 2020 16:45
Til: Eric Tingleff (ERTI) <ERTI@Gentofte.dk>
Emne: korrektion i varmeregnskab for yderligt beliggende lejligheder

Kære Eric

Jeg har læst i målerbekendtgørelsen, og udgangspunktet i denne er klart, at der skal foretages korrektion for de yderligt beliggende lejligheder, jf. § 9, stk. 1.

§ 9. Ved fordelingsmåling af varmekonsumet for bolig- eller erhvervsenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen og derfor har et forøget varmetab, skal der foretages en korrektion for det forøgede varmetab, så betalingen for varmetabet fordeles mellem alle bygningens bolig- og erhvervsenheder. Korrektion for yderlig beliggenhed skal endvidere foretages, eller en foretagen korrektion skal ændres, hvis en bygning ombygges eller efterisoleres og dette har væsentlig betydning for fordelingen af varmekonsumet.

Stk. 2. Korrektion efter stk. 1 kan undlades, hvis der ved fastsættelse af leje eller salgspris for den pågældende bolig- eller erhvervsenhed er blevet taget hensyn til det forøgede varmetab. Korrektion kan endvidere undlades, hvis den efter en konkret vurdering af forholdene i bygningen ville være unødvendig eller meget omkostningskrævende.

Der er så en undtagelsen i stk. 2, hvor man kan undlade korrektion, hvis

1. der er taget højde for varmetabet ved fastsættelse af lejen/salgsprisen. Det er der ikke, når der er samme kvm leje i alle lejeboliger og eftersom det er nyt med individuelle målere, er der i hvert fald heller ikke ifht. salgsprisen på de boliger, som allerede er handlet (måske kan der komme det fremadrettet)
2. det vil konkret være unødvendigt eller meget omkostningskrævende. Det vil i givet fald være denne bestemmelse i kan bruge.

Jeg vil gerne prøve at se, om jeg i forarbejderne til reglerne i målerbekendtgørelsen kan finde noget omkring hvad man eksempelvis har tænkt på ifht. mulighed 2 ovenfor, men det er ikke sikkert, at jeg kan findes nærmere holdepunkter for en fortolkning, og jeg kan ikke nå det inden vinterferien.

Men jeg tror ikke du skal forvente, at der kan findes noget klart og entydigt svar på, om i kan benytte undtagelsesbestemmelsen i stk. 2, så i vil under alle omstændigheder skulle træffe et valg, om i vil gå med udgangspunktet om at der skal korrigeres, eller i vil forsøge at benytte undtagelsesbestemmelsen. I begge tilfælde risikerer i en klagesag i medfør af § 14, enten fordi beboerne mener korrektionen ikke er korrekt eller fordi beboerne ikke mener i kan benytte undtagelsesbestemmelsen. De vil i så fald være Plan & Byg, der skal træffe afgørelse i sagen.

§ 14. Spørgsmål om korrektion for yderlig beliggenhed efter § 9 kan af enhver af beboerne eller brugerne indbringes for kommunalbestyrelsen til afgørelse. Kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om, hvorvidt der skal foretages korrektion, på hvilket beregningsgrundlag korrektionen skal foretages, og hvilken korrektion der skal foretages.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan påklages efter reglerne i byggelovens §§ 23 og 24.

Med venlig hilsen

Christina Frederiksen
Souschef

Gentofte Kommune | JURA
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund

Telefon: 39 98 01 18

Direkte e-mail: csf@gentofte.dk

Betjen dig selv på [Genvej](#) via computer eller smartphone
[Chat](#) med Borgerservice i rådhusets åbningstid
Find information på www.gentofte.dk

Eric Tingleff (ERTI)

Fra: Christina Strand Frederiksen (CSF)
Sendt: 5. februar 2020 16:45
Til: Eric Tingleff (ERTI)
Emne: korrektion i varmeregnskab for yderligt beliggende lejligheder

Opfølgingsflag: Flag for follow up
Flagstatus: Afmærket

Kære Eric

Jeg har læst i målerbekendtgørelsen, og udgangspunktet i denne er klart, at der skal foretages korrektion for de yderligt beliggende lejligheder, jf. § 9, stk. 1.

§ 9. Ved fordelingsmåling af varmeforbruget for bolig- eller erhvervsenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen og derfor har et forøget varmetab, skal der foretages en korrektion for det forøgede varmetab, så betalingen for varmetabet fordeles mellem alle bygningens bolig- og erhvervsenheder. Korrektion for yderlig beliggenhed skal endvidere foretages, eller en foretagen korrektion skal ændres, hvis en bygning ombygges eller efterisoleres og dette har væsentlig betydning for fordelingen af varmeforbruget.

Stk. 2. Korrektion efter stk. 1 kan undlades, hvis der ved fastsættelse af leje eller salgspris for den pågældende bolig- eller erhvervsenhed er blevet taget hensyn til det forøgede varmetab. Korrektion kan endvidere undlades, hvis den efter en konkret vurdering af forholdene i bygningen ville være unødvendig eller meget omkostningskrævende.

Der er så en undtagelsen i stk. 2, hvor man kan undlade korrektion, hvis

1. der er taget højde for varmetabet ved fastsættelse af lejen/salgsprisen. Det er der ikke, når der er samme kvm leje i alle lejeboliger og eftersom det er nyt med individuelle målere, er der i hvert fald heller ikke ifht. salgsprisen på de boliger, som allerede er handlet (måske kan der komme det fremadrettet)
2. det vil konkret være unødvendigt eller meget omkostningskrævende. Det vil i givet fald være denne bestemmelse i kan bruge.

Jeg vil gerne prøve at se, om jeg i forarbejderne til reglerne i målerbekendtgørelsen kan finde noget omkring hvad man eksempelvis har tænkt på ifht. mulighed 2 ovenfor, men det er ikke sikkert, at jeg kan findes nærmere holdepunkter for en fortolkning, og jeg kan ikke nå det inden vinterferien.

Men jeg tror ikke du skal forvente, at der kan findes noget klart og entydigt svar på, om i kan benytte undtagelsesbestemmelsen i stk. 2, så i vil under alle omstændigheder skulle træffe et valg, om i vil gå med udgangspunktet om at der skal korrigeres, eller i vil forsøge at benytte undtagelsesbestemmelsen. I begge tilfælde risikerer i en klagesag i medfør af § 14, enten fordi beboerne mener korrektionen ikke er korrekt eller fordi beboerne ikke mener i kan benytte undtagelsesbestemmelsen. De vil i så fald være Plan & Byg, der skal træffe afgørelse i sagen.

§ 14. Spørgsmål om korrektion for yderlig beliggenhed efter § 9 kan af enhver af beboerne eller brugerne indbringes for kommunalbestyrelsen til afgørelse. Kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om, hvorvidt der skal foretages korrektion, på hvilket beregningsgrundlag korrektionen skal foretages, og hvilken korrektion der skal foretages.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan påklages efter reglerne i byggelovens §§ 23 og 24.

Med venlig hilsen

Christina Frederiksen
Souschef

Gentofte Kommune | JURA
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund

Telefon: 39 98 01 18

Direkte e-mail: csf@gentofte.dk

Betjen dig selv på [Genvej](#) via computer eller smartphone
[Chat](#) med Borgerservice i rådhusets åbningstid
Find information på www.gentofte.dk

Den fulde tekst

Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling¹⁾

I medfør af § 4 A, § 28, stk. 4, § 30, stk. 2, og § 31, stk. 2, i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010, som ændret ved lov nr. 640 af 12. juni 2013, fastsættes:

Anvendelsesområde og definitioner m.v.

§ 1. Bekendtgørelsen omfatter målere, der installeres eller er installeret i eller uden for en bygning for at måle bygningens forbrug af el, gas, koldt vand, varmt vand, varme eller køling.

Stk. 2. Bekendtgørelsen omfatter også udskiftning af eksisterende målere.

Stk. 3. Målerne skal anvendes til måling af forbruget. Betaling til forsyningsvirksomheden skal ske efter det målte forbrug, for så vidt angår den del af betalingen, der er forbrugsafhængig.

Stk. 4. Ved fordelingsmåling forstås i denne bekendtgørelse, at for ejendomme, der består af flere bolig- eller erhvervsenheder, hvor betaling til forsyningsvirksomheden sker fælles for ejendommen, fordeles forbruget mellem de enkelte bolig- eller erhvervsenheder efter det på fordelingsmålere registrerede forbrug. Ved afregningsmåling forstås, at den enkelte bolig- eller erhvervsenhed betaler direkte til forsyningsvirksomheden.

Stk. 5. Ved varmeenergimålere forstås forbrugsmålere, der måler varme afgivet af en væske og som tilføres den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 6. Ved varmfordelingsmålere forstås fordampningsmålere eller elektroniske målere, som registrerer den forholdsmæssige varmeydelse fra radiatoroverflader i forbrugsenheder, og hvor målingen danner grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Stk. 7. Bygninger, der opvarmes med luftvarme eller køles med luft, er undtaget fra individuel måling af varme eller køling.

Stk. 8. De installerede målere til måling af forbrug af el, gas, koldt vand, varmt vand, varme og køling, jf. §§ 3-7 og § 10, skal være i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens regler om måleteknisk kontrol med målere.

Bygninger og enheder

§ 2. Bekendtgørelsen gælder for alle bygninger uanset deres anvendelse og omfatter både nybyggeri og bestående bebyggelse.

Stk. 2. Med nybyggeri forstås i denne bekendtgørelse byggearbejder, hvor ansøgning om byggetilladelse er indsendt til kommunalbestyrelsen efter bekendtgørelsens ikrafttræden. Hvor andet ikke fremgår af denne bekendtgørelse forstås med bestående bebyggelse alle øvrige bebyggelser/bygninger, som ikke er at betragte som nybyggeri.

Stk. 3. Bekendtgørelsens bestemmelser om bygninger omfatter også ejendomme, der er udstykket efter lov om ejerlejligheder.

Stk. 4. Bekendtgørelsens bestemmelser om boligenheder omfatter beboelseslejligheder med eget køkken med indlagt vand og afløb.

Stk. 5. Bekendtgørelsens bestemmelser om erhvervsenheder omfatter sammenhængende arealer i en erhvervs- eller institutionsbygning, hvortil der er særskilt adgang, uanset om arealet er opdelt i henhold til lov om ejerlejligheder.

Stk. 6. Erhvervsenheder, der alene har opvarmning og elforbrug af hensyn til procesformål, f.eks. transformerstationer og lignende, er undtaget fra bestemmelserne om individuel måling.

Stk. 7. Bygninger, som har opnået fritagelse i medfør af § 14 i bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme, er ikke forpligtet til at ansøge om fritagelse på ny.

Individuel måling af el

§ 3. I nybyggeri og i bestående bebyggelse skal der installeres målere til måling af forbruget af el i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Individuel måling af gas

§ 4. I nybyggeri og ved nyinstallering af gasinstallation i bestående bebyggelse skal der installeres målere til måling af forbruget af gas i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 2. I bestående bebyggelse skal der installeres målere til måling af forbruget af gas i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Stk. 3. I ejendomme med flere bolig- eller erhvervsenheder, der opvarmes fra en varmecentral, skal der installeres målere til afregningsmåling af forbruget af gas på leveringsstedet.

Individuel måling af koldt vand

BEK nr 563 af 02/06/2014
Gældende
 (Målerbekendtgørelsen)
 Offentliggørelsesdato: 04-06-2014
 Transport-, Bygnings- og
 Boligministeriet


[Vis mere...](#)

Senere ændringer til forskriften

- BEK nr 1291 af 08/12/2014

Lovgivning forskriften vedrører

- LBK nr 1178 af 23/09/2016

Ændrer i/ophæver

- BEK nr 891 af 09/10/1996

Links til EU direktiver, jf. note 1

32012L0027 [html](#) [note](#)

Yderligere dokumenter:

- Forskrifter, som implementerer EU direktiv 32012L0027
- Alle cirkulærer, vejledninger m.v. til denne bekendtgørelse
- Afgørelser truffet i henhold til denne retsforskrift
- Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift

§ 5. I nybyggeri skal der installeres målere til måling af forbruget af koldt vand fra almen vandforsyning på ejendomsniveau. I nybyggeri skal vandinstallationen endvidere forberedes til installering af målere til måling af forbruget af koldt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1, 1. pkt., gælder ikke, hvis der installeres målere til måling af forbruget af koldt vand fra almen vandforsyning i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 3. I bestående bebyggelse skal der ved nyinstallering af vandinstallationen i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed forberedes installering af målere til måling af forbruget af koldt vand fra vandleverandøren i enheden.

Individuel måling af varmt vand

§ 6. I nybyggeri og ved nyinstallering af vandinstallationen i bestående bebyggelse skal der installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 2. I bestående bebyggelse skal der inden den 31. december 2016 installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Stk. 3. I ejendomme med flere bolig- eller erhvervsenheder skal der installeres målere til måling af forbruget af varmt vand for varmtvandsinstallationen som helhed.

Stk. 4. Stk. 1, 2 og 3 finder ikke anvendelse, hvis der installeres målere til måling af det samlede forbrug af vand, og målere til måling af det samlede forbrug af varme til opvarmning og varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Individuel måling af varme

§ 7. I nybyggeri og ved nyinstallering af varmeanlæg i bestående bebyggelse skal der installeres varmeenergimålere til måling af forbruget af varme i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 2. I bestående bebyggelse skal der installeres varmeenergimålere eller varmfordelingsmålere til måling af forbruget af varme i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 3. I bestående bebyggelse skal der ved udskiftning af målere eller målersystem installeres varmeenergimålere fremfor varmfordelingsmålere, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Stk. 4. I ejendomme med flere bolig- eller erhvervsenheder opvarmet med fjernvarme og i varmecentraler, der betjener flere bygninger, skal der installeres målere til afregningsmåling af forbruget af varme på leveringsstedet.

Afregning af varme

§ 8. Til afregning over for forsyningsvirksomheden kan anvendes varmeenergimålere eller volumenmålere.

Stk. 2. For bygninger, der består af flere bolig- eller erhvervsenheder, skal mindst 40 pct. af den forbrugsafhængige del af varmforsyningens omkostninger afregnes efter fordelingsmåling.

Korrektion for yderligt beliggende bolig- eller erhvervsenheder

§ 9. Ved fordelingsmåling af varmforsyningen for bolig- eller erhvervsenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen og derfor har et forøget varmetab, skal der foretages en korrektion for det forøgede varmetab, så betalingen for varmetabet fordeles mellem alle bygningens bolig- og erhvervsenheder. Korrektion for yderlig beliggenhed skal endvidere foretages, eller en foretagen korrektion skal ændres, hvis en bygning ombygges eller efterisoleres og dette har væsentlig betydning for fordelingen af varmforsyningen.

Stk. 2. Korrektion efter stk. 1 kan undlades, hvis der ved fastsættelse af leje eller salgspris for den pågældende bolig- eller erhvervsenhed er blevet taget hensyn til det forøgede varmetab. Korrektion kan endvidere undlades, hvis den efter en konkret vurdering af forholdene i bygningen ville være unødvendig eller meget omkostningskrævende.

Stk. 3. Korrektion efter stk. 1 kan foretages i den del af betalingen, der er forbrugsafhængig, eller i den del, der er forbrugsuafhængig, eller i begge dele.

Stk. 4. Korrektionen skal foretages på grundlag af en eksisterende varmetabsberegning. Hvis denne ikke findes, kan korrektionen foretages på grundlag af størrelsen af radiatorerne i den pågældende bolig- eller erhvervsenhed. Er der sket forandringer i bygningen, der har haft væsentlig betydning for fordelingen af varmforsyningen, kan korrektion også ske på grundlag af erfaringsdata fra tidligere år eller fra sammenlignelige ejendomme.

Stk. 5. Stk. 1, 1. pkt., finder ikke anvendelse for bebyggelse, hvori der før 1. februar 1997 er installeret målere til måling af varmforsyningen i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Individuel måling af køling

§ 10. I nybyggeri og ved nyinstallering af køleanlæg i bestående bebyggelse skal der installeres målere til måling af forbruget af køling i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 2. I bestående bebyggelse skal der inden den 31. december 2016 installeres målere til måling af forbruget af køling i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Stk. 3. I ejendomme med flere bolig- eller erhvervsenheder kølet med fjernkøling og i kølecentraler, der betjener flere bygninger, skal der installeres målere til afregningsmåling af forbruget af køling på leveringsstedet.

Undtagelser

§ 11. Følgende bygninger kan fritages for at overholde en eller flere af bestemmelserne i §§ 3-10:

- 1) Bygninger, som anvendes til plejeboliger, der er omfattet af lov om almene boliger, friplejeboliger der er omfattet af lov om friplejeboliger, plejehjem og beskyttede boliger, der er omfattet af lov om social service, samt boformer til midlertidigt og længerevarende ophold efter serviceloven og lignende boformer.
- 2) Kolonihavehuse.
- 3) Bygninger, hvor særlige tekniske forhold i bygningen eller i denne bygningstype vil medføre, at installationsomkostningerne vil blive uforholdsmæssigt store i forhold til den besparelse, den enkelte forbruger ville opnå.
- 4) Bygninger, hvor særlige tekniske forhold i bygningen eller i denne bygningstype gør det nødvendigt med en længere installationsperiode.
- 5) Bygninger, hvor den enkelte forbruger ikke vil få nogen økonomisk fordel, eller hvor den privatøkonomiske rentabilitet vil blive negativ ved installation af målere. Ved beregning heraf skal der anvendes en gennemsnitlig tidshorisont, som svarer til den typiske lånefinansiering og til den forventede afskrivningstid for installationen.

*Administrative bestemmelser**Ansvarsforhold og straf*

§ 12. Det påhviler ejendommens ejer at installere målere efter foranstående bestemmelser og at foretage korrektion efter § 9. For ejendomme, der er udstykket efter lov om ejerlejligheder, påhviler forpligtelsen ejerforeningen. For andelsboliger påhviler forpligtelsen andelsboligforeningen.

Stk. 2. Den, der overtræder stk. 1, straffes med bøde.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (Juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Undtagelser, korrektion og klageadgang

§ 13. Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om fritagelse for kravene om måling af el, gas, vand, varme og køling i en bygning omfattet af § 11 og kan fritage bygningen for at overholde en eller flere af bestemmelserne om individuel måling i §§ 3 – 10, jf. § 11. Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse på grundlag af en konkret vurdering af forholdene i bygningen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan midlertidigt fritage en bygning for at overholde en eller flere af bestemmelserne om individuel måling i §§ 3-10, jf. § 11, i forbindelse med væsentlige ombygningsarbejder eller i forbindelse med udskiftning af samtlige målere, i større bebyggelser, hvor udskiftningen strækker sig over en længere periode.

Stk. 3. Udskiftning i forbindelse med kontrol af målere efter Sikkerhedsstyrelsens regler er omfattet af stk. 2.

Stk. 4. Ansøgning om fritagelse efter § 11 indsendes af ejendommens ejer, ejerforening eller andelsboligforening til kommunalbestyrelsen med en redegørelse for de forhold i bygningen, som begrunder ansøgningen.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 og 2 kan påklages efter reglerne i byggelovens §§ 23 og 24.

§ 14. Spørgsmål om korrektion for yderlig beliggenhed efter § 9 kan af enhver af beboerne eller brugerne indbringes for kommunalbestyrelsen til afgørelse. Kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om, hvorvidt der skal foretages korrektion, på hvilket beregningsgrundlag korrektionen skal foretages, og hvilken korrektion der skal foretages.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan påklages efter reglerne i byggelovens §§ 23 og 24.

Gebyr

§ 15. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at opkræve gebyr for sin behandling af sager efter §§ 13 og 14.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter beregningsmåden for gebyremåden, gebyrstørrelsen og forfaldstid.

Stk. 3. Gebyr efter § 15 betales af den beboer eller bruger, som har indbragt spørgsmålet om korrektion for kommunalbestyrelsen til afgørelse. Får beboeren eller brugeren helt eller delvist medhold, betales gebyret dog af ejendommens ejer, ejerforening eller andelsboligforening. Gebyret omfatter hele ejendommen.

Ikrafttræden

§ 16. Bekendtgørelsen træder i kraft den 5. juni 2014.

Stk. 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme.

Energistyrelsen, den 2. juni 2014

Morten Bæk

/ Mette Odgaard Mylin

Officielle noter

¹⁾ Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2012/27/EU af 25. oktober 2012 om energieffektivitet, om ændring af direktiv 2009/125/EF og 2010/30/EU samt ophævelse af direktiv 2004/8/EF og 2006/32/EF, EU-Tidende 2012, nr. L 315, side 1, som ændret ved Rådets direktiv 2013/12/EU af 13. maj 2013 om tilpasning af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet på baggrund af Republikken Kroatiens tiltrædelse, EU-Tidende 2013, nr. L 141, side 28.

