

**BOLIGFORENINGEN
NYBO**

Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050

**FORRETNINGSFØRER-
SELSKAB :**

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050

**TILSYNSFØRENDE
KOMMUNE :**

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 161616

Årsregnskab 2022



Boligforeningen

NYBO

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Årsberetning	2 - 4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 7
Påtegning, administrator, bestyrelse, øverste myndighed	8
Regnskabsprincipper	9
Spørgeskema	10 - 11
Revisorerklæring til spørgeskema	12 - 13
 <u>Boligorganisationen</u>	
Driftsregnskab	14 - 15
Balance	16
Noter	17 - 18
 <u>AFDELINGSREGNSKABER:</u>	
Afdeling 1	s. 1-8

ÅRSBERETNING

BOLIGFORENINGEN:

Årets driftsoverskud kr. 10.779,89 overføres til foreningens arbejdskapital, der herefter udgør kr. 530.933,13 / kr. pr. lme 12.949,59. Dispositionsfondens udgør kr. 2.846.166,05 / kr. pr. lme 69.418,68, hvoraf den bundne del pr. lme udgør kr. 48.333,14 og den disponible del pr. lme udgør kr. 21.085,54.

Overskuddet i foreningen skyldes besparelser i forhold til budgettet, herunder mødeudgifter kto. 502 på kr. 9.647,00, kontorholdsudgifter kto. 513 på kr. 1.198,00

Mellemregningskonti er forrentet med rente på 0%, hvilket er tilsvarende budgetgrundlaget på 0%. Mellemregningsrenten svarer til markedsafkast i 2022.

Værdipapirer og likvide midler: Beholdningen er kursreguleret i.h.t. gældende officielle kurser pr. 31/12 2022 og bogført værdi udgør pr. 31/12 2022 kr. 15.226,62. Likvide midler udgør i alt kr. 3.194.083,91 der er placeret i Nordea på en alm. driftskonto.

Venteliste: Ved udarbejdelse af årsregnskab i marts 2023 er der i alt 297 medlemmer i Boligforeningen Nybo, heraf er i alt 190 aktiv boligsøgende. Af de 190 aktive boligsøgende bor 29 hos Nybo i dag og 161 er eksterne boligsøgende. 167 aktive boligsøgende bor i Esbjerg kommune, de resterende 23 kommer fra andre kommuner. Den gennemsnitlige medlemsalder er 50 år.

Helhedsplan: Med baggrund i at bygningerne samlet set er gamle og trænger til gennemgribende renoveringer har Boligforeningen Nybo igangværende arbejde med projektering af helhedsplan omhandlende samtlige boliger i boligforeningen. Helhedsplanen har til formål at opgradere bygningerne til nutidig standard. Helhedsplanen omhandler bl.a. facadeisolering, vinduesudskiftning, skift af installationer, energirenoveringer samt ændring til tidssvarende indretning samt tilgængelighed. Projektet er fremsendt til Landsbyggefonden ultimo april 2021, hvorefter vi afventer tilsagn. Bestyrelsen vedtog enstemmigt at bevillige kr. 295.000, - som umiddelbar maks. rammebeløb, der tages som udlæg i dispositionsfonden.

Granskning: Der er fra regeringens side pålagt den almene boligsektor en ekstern granskning, eller en teknisk gennemgang af alle boligafdelinger for at gennemgå afdelingens stand, og sikre at der henlægges passende beløb til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dette blev foretaget d. 11. januar 2023 med følgende konklusion: Boligernes el, vand og varmforsyninger er overordnet set af ældre dato, men fungerer tilfredsstillende. Det er granskers vurdering at boligernes udvendige som indvendige vedligeholdelse er tilfredsstillende, men der er flere bygningsdele der må renoveres/udskiftes i nærmeste fremtid.

AFDELING:

Driftsresultat i 2022 og akk. over/-underskudssaldo pr. 31/12 2022:

Afdeling 1, overskud 2022 kr. 1.862,80	opsamlet resultat	kr.	83.345,69
--	-------------------------	-----	-----------

Det opsamlede resultat vil blive indtægtsført i de kommende budgetår.

Overskuddet i afdelingen skyldes besparelser på kto. 106 ejendomsskat kr. 13.061,40 og kto. 126 afskrivning på forbedringsarbejder kr. 2.340,23. Derudover forekommer der flere indtægter kto. 202 renter kr. 13.935,07.

Modregnet flere udgifter på kto. 109 renovation kr. 14.389,52, kto. 111 afdelingens energiforbrug (el) kr. 7.427,53, kto. 113 afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden kr. 5.724,52

Afdelingen har gennemført lejestigning pr. 01.01.2022.

ÅRSBERETNING

FORVALTNINGSREVISION

Boligforeningen NYBO's bestyrelse arbejder fortløbende med målsætninger. Inden for de seneste år er der udarbejdet følgende målsætninger:

- Ønske om energibesparende foranstaltninger i det omfang, det er rentabelt.
- Ved fraflytning ønskes opgradering af boligerne, så vidt det økonomisk er muligt. Man ønsker at have velvedligeholdte boliger, der er tidssvarende.
- Flere "unge" ind i bestyrelsesarbejdet.
- En mere blandet bestyrelse fra alle afdelinger.
- Inddragelse af suppleanter i bestyrelsesarbejdet.

Benchmarking/nøgletal vil fortsat danne grundlag for målsætningsudvalgets arbejde fremadrettet.

Benchmarking:

FORENINGEN:

Opkrævet administrationsbidrag

Nybo 2022 (Pr. lme kr. 5.415 + kr.10.000 pr. afdeling).....	kr. pr. lme	5.659
EAB 2021	-	3.776
B32 2020/21.....	-	3.753
Ungdomsbo 2021/22 (gens).....	-	3.170

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

NYBO's administrationsbidrag pr. lejemaalshenhed er højere end de sammenlignelige boligforeninger, hvilket bl.a. skyldes udgifter, der er forbundet med at være en mindre boligorganisation med afdelinger indeholdende få lejemaal. Administrationsbidraget er sammensat af et grundbeløb pr. afdeling på kr. 10.000 til dækning af de udgifter, der er afdelingsbestemt mere end lejemaalbestemt, såsom revision o. lign. Derudover betales et beløb pr. lejemaalshenhed.

Nybo har i regnskabsåret betalt kr. 3.255 ekskl. moms pr. lme i administrationsbidrag til Ungdomsbo.

AFDELING 1:

Landsbyggefonden har udviklet et værktøj "Tvillingeværktøjet", der gør det muligt at finde "tvillinger" blandt andre boligorganisationer, som man kan sammenligne sig med. Fra Landsbyggefondens database har vi fundet 10 "tvillinger" valgt ud fra både størrelse/stamdata og socio-økonomiske forhold. Regnskabsdata for 2021 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Ungdomsbos årsregnskab for 2021/22 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

Almindelig vedligeholdelse:

NYBO 2022 (s.å. kr. 20,-)	kr. pr.m ²	27
Ungdomsbo 2021/22	-	31
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2021.....	-	24
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2021	-	22

ÅRSBERETNING

Årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

NYBO 2022	kr. pr.m ²	221
Ungdomsbo 2021/22	-	164
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2021.....	-	174
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2021	-	186

Årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse ligger højt i forhold til "tvillingerne og landsgennemsnittet med baggrund i behov for at henlægge pga. boligerne er dyre at renovere til ny lejer ved fraflytning.

Opsparede midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse:

NYBO (s.å. kr. 28.934) 31.12.2022	kr. pr. lme	43.122
Ungdomsbo 2021/22	-	41.749
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2021.....	-	50.346
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2021	-	48.699

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er pr. 31/12-2022 kr. 43.122 pr. lejemål, hvilket er lavt da afdelingen hovedsageligt består af tæt / lav byggeri, kun 6 ud af de 41 boliger er etageboliger. Henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse er øget i budget 2023. Afdelingen vurderes individuelt og konkret hvert år i forbindelse med der udarbejdes rullende 30 års planer for periodisk og planlagt vedligeholdelse.

REVISIONSPÅTEGNING

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Boligforeningen Nybo

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen Nybo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt at resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er 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 god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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

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

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

Esbjerg, den 17. april 2023

Deloitte


Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Esbjerg, den 11. maj 2023

Flemming Agerskov Christensen
Administrator



Bestyrelsens påtegning:

Boligorganisationsregnskab samt regnskabet for afdeling 1 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den 11. maj 2023


Leif Lindhardt Sørensen
Formand


Brian Guldborg


Troels Pedersen


Lilian Kirchhoff


Tina Kristensen

Øverste myndigheds påtegning

Årsregnskabet for boligorganisationen samt afdelingen 1 har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Esbjerg, den 30. maj 2023

Dirigent:

REGNSKABSPRINCIPPER

Regnskaberne er udarbejdet i overensstemmelse med Transport-, Bygnings og Boligministeriets vejledning om almene boliger samt regnskabsbestemmelserne i vedtægterne.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

Afdelingsmidler skal altid tilskrives den faktiske forrentning. Dette kan i princippet indebære, at midlerne i en periode forrentes negativt.

Indestående på mellemregningskonti er forrentet med faktisk opnået afkast på det finansielle marked og forrentet i forhold til afdelingsmidlernes andel af de samlede fællesforvaltede midler. I 2022 er markedsafkast beregnet til 0% p.a. Den andel af forrentningen, der vedrører kursregulering overføres dog til kt. 401 iht. ny lovgivning.

Indestående på dispositionsfond er forrentet med 0% i regnskabsåret.

Obligationsbeholdning er optaget til markedskurs pr. statusdagen. Afkast af værdipapirer danner således grundlag for beregning af afdelingernes renteafkast (mellemregningskonti).

I afdelingernes regnskaber foretages henlæggelser på samlet konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Henlæggelserne foretages på grundlag af 30-årige vedligeholdelsesbudgetter baseret på tilstandsvurderinger af de enkelte bygninger.

Afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er udarbejdet efter en konkret vurdering af levetidsbetragtninger for de enkelte bygningskomponenter og tekniske installationer m.v. Planerne ajourføres løbende i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Planerne er som nævnt for en 30-årig periode, og omfatter udskiftning og vedligeholdelse af bygningsdele, som skal udskiftes indenfor denne periode. Herfra er undtaget større genopretningsarbejder og moderniseringer, såsom fornyelse af vinduer og døre, modernisering af køkkener og badeværelser og lignende, idet sidstnævnte finansieres ved brug af trækningretsmidler og/eller eksterne lån.

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser foretages efter de udarbejdede planer.

Periodisering af prioritetsydelse i de enkelte afdelinger er gennemført.

SPØRGESKEMA

BOLIGFORENING
 Boligforeningen Nybo
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Tlf. 76 13 50 50

Administrator
 Ungdomsbo
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Tlf. 76 13 50 50

TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
 Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Tlf. 76 16 16 16

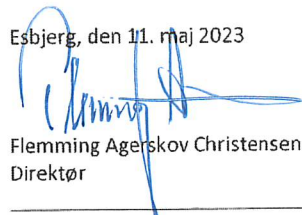
FORENINGEN		JA	NEJ	BEMÆRKNING
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.	Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
B	Udestående fordringer, herunder udlån og /eller garantistillelse til afdelinger?		X	
C	Løbende retssager?		X	
D	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser, (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
E	Andre forhold?		X	
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?		X	
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvor vidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

AFDELINGER		JA	NEJ	BEMÆRKNING
9.	Er der afdelinger:			
A	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
B	Med underskudssaldi og/eller underfinansiering		X	
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder		X	
11.	Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
B	Løbende retssager?		X	
C	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (Skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
D	Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
E	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
F	Andre forhold?		X	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
A	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
B	Istandsættelse ved fraflytning?		X	
C	Tab ved fraflytning?		X	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

PÅTEGNING SPØRGESKEMA

DIREKTØRENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 11. maj 2023



Flemming Agerskov Christensen
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 11. maj 2023



Leif Lindhardt Sørensen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ SPØRGESKEMA

Til øverste myndighed i Boligforeningen Nybo

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Boligforeningen Nybo for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

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

Revisors ansvar

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

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

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

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

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er

passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

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

Esbjerg, den 17. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

Boligforening:		Administrator		Tilsynsførende kommune		
NYBO		Ungdomsbo		Esbjerg Kommune		
Nygårdsvej 37		Nygårdsvej 37		Torvegade 74		
6700 Esbjerg		6700 Esbjerg		6700 Esbjerg		
Telefon 76 13 50 50		Telefon 76 13 50 50		Telefon 76 16 16 16		
LBf. Boligselskabsnr. 502		Forr.fører nr.: 378		Kommunenr. 561		
Antal afd.	Antal lejligheder	Antal værelser	Antal erhvervslejemål	Antal institutioner	Antal andre lejemål	Antal lejemålsheder
1	41	0	0	0	0	41
Bruttoareal m ²		3.825 m ²		Forrentning:		
				Afdelingsmidler		0%
				Dispositionsfond		Diskontoen -2%

Driftsregnskab for 2022

Udgifter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2022	*) Budget 2022 (tusind kr.)	*) Budget 2023 (tusind kr.)
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	3.555,11	4	4
502		Mødeudgifter	5.353,00	15	13
512	1	Forretningsførelse: 41 enh. å kr. 3.255	133.455,00	133	134
		Grundbidrag: 1 afdelinger å kr. 10.000,-	10.000,00	10	10
		25% moms af administrationsbidrag	35.945,00	36	36
513	2	Kontorholdsudgifter	4.802,00	6	4
521		Revision	28.125,00	28	29
530	3	Bruttoadministrationsomkostninger	221.235,11	232	230
532	4	Renteudgifter:			
		* Mellemr. med afdelinger 16,28		0	0
		* Renteudgifter - bank 7.990,36		5	14
		* Kurstab obligationer 2.648,79	10.655,43	0	0
533		Henlæggelser til disp.f. udamort. lån	113.563,52	114	114
		Indbetalinger til Landsbyggefonden	261.004,52	255	269
540		Samlede ordinære udgifter	606.458,58	606	627
550		Udgifter ialt	606.458,58	606	627
551		Årets overskud anvendes til:			
		Overføres til arbejdskapitalen	10.779,89	0	0
560		Udgifter og overskud i alt	617.238,47	606	627

*) Budgettal er ikke underlagt revision.

Driftsregnskab for 2022

Indtægter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2022	*) Budget 2022 (tusind kr.)	*) Budget 2023 (tusind kr.)
		Ordinære indtægter:			
601		Administrationsbidrag:			
		* 41 lejligheder a kr. 5.415,-	222.015,00	222	219
		* Grundbeløb 1 afdelinger à kr. 10.000,-	10.000,00	10	10
			232.015,00		
603	4	Renteindtægter:			
		Renteindtægter - afdelinger	0,00	0	9
		Renteindtægter - bank	9.845,59	0	0
		Renteindtægter - værdipapirer	809,84	0	0
		Realiseret kursgevinst	0,00	5	0
		Renter fra LBF egen trækingsret	0,00	0	0
			10.655,43		
604		Fra afdelingerne til disp.fond, udamort. Lån	113.563,52	114	114
		Indbetalinger til LBF	261.004,52	255	269
621		Årets underskud :			
		Overføres til arbejdskapitalen	0,00	0	6
630		Indtægter og underskud ialt	617.238,47	606	627

*) Budgettal er ikke underlagt revision.

Balance pr. 31. december 2022

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 31.12.22	Sidste år: (tusind kr.)
-------	------	---------------	----------------------------	----------------------------

AKTIVER:

		Aktiver		
716	5	Indskud i Landsbyggefonden	1.981.658,93	1.825
720		Anlægsaktiver ialt	1.981.658,93	1.825
		Tilgodehavender:		
726		Andre tilgodehavender (Ungdomsbo)	2.036,84	0
		Udlæg helhedsplan (Afd. 01)	554.744,45	312
727		Forudbetalte omkostninger	1.247,50	2
730		Tilgodehavende renter m.v.	182,22	0
731	6	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	15.226,62	22
732		Likvide midler:		
		Nordea bank	3.194.083,91	2.755
740		Omsætningsaktiver ialt	3.767.521,54	3.091
750		Aktiver ialt	5.749.180,47	4.916

PASSIVER

		Egenkapital:		
801		* Boligforeningsandele	19.020,00	19
803	7	* Dispositionsfond	2.846.166,05	2.652
805	8	* Arbejdskapital	530.933,13	520
810		Egenkapital ialt	3.396.119,18	3.191
		Kortfristet gæld:		
821		Gæld til afdeling 1	2.231.780,91	1.600
830	9	Anden kortfristet gæld	121.280,38	125
840		Kortfristet gæld ialt	2.353.061,29	1.725
850		Passiver ialt	5.749.180,47	4.916

NOTER 2022

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indev. år 2022 KR:	Budget indev. år. 2022 (tusind kr.)	Budget kommende år. 2023 (tusind kr.)
512	Note 1 Administration Ungdomsbo		179.400,00	179	180
	* Antal medarbejdere m.v. => 0				
	* Ledelsesudgifter=> 0				
513	Note 2 Kontorholdsudgifter:				
	Gebyrer & porto		3.785,75	6	4
	Engagementsforespørgsel		1.000,00		
	PBS- udgifter		16,25	0	0
	Kontorholdsudgifter i alt		4.802,00	6	4
530	Note 3 Bruttoadministrationsomkostninger ialt		221.235,11	232	230
	Bruttoadm. pr. lejemål kr.=>	41	5.395,98	5.085	5.085
603	Note 4 Renteindtægter:				
	1. Afdelinger 1	0%	0,00	0	9
	2. Bankbeholdning		9.845,59	0	0
	3.a Værdipapirer		809,84	0	0
	3.b Real. Kursgevinst		0,00	5	0
	Ialt renteindtægter		10.655,43	5	9
532	Renteudgifter:				
	2. Afdelinger 1	0%	16,28	0	0
	3. Bankgæld		7.990,36	5	15
	4. Kurstab obligationer		2.648,79	0	0
	Ialt renteudgifter		10.655,43	5	15
	Nettorenteindtægt/udgift		0,00	0	-6
	Nettorenteindt./udgift pr. lme.	41	0,00	0	0

NOTER 2022

Konto nr.	Specifikation	pct/antal Resultat indev. år		Regnskab sidste år
		lejemål	2022	2021
			KR:	(tusind kr.)
716	Note 5	Indestående i Landsbyggefonden, bunden del af disp. fonden:		
	1. Bundne A & G indskud		184.398,00	184
	2. C-indskud		9.809,00	10
	3. Egen trækningsret			0
	Primo saldo	1.630.849,21		0
	Årets tilgang	156.602,72		0
	Årets afgang	-		0
	Tilskrevne renter	-	1.787.451,93	1.631
	Indestående i alt/bunden del af disp. fonden		1.981.658,93	1.825
	Svarer til saldo pr. 31/12-22 på kto. 716.			
731	Note 6	Værdipapirer/obligationsbeholdning:		
	Anskaffelsessum primo		20.291,04	1.594
	- Afgang i året		-4.569,35	-1.548
	+/- kursregulering		-233,04	-26
	Samlet anskaffelsessum ultimo		15.488,65	20
	Samlede opskrivninger primo		2.775,76	18
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		-646,26	-15
	+ Opskrivninger i året		0,00	0
	Samlede opskrivninger ultimo		2.129,50	3
	Samlede nedskrivninger primo		-622,04	-39
	-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		334,68	39
	+ Nedskrivninger i året		-2.104,17	-1
	Samlede nedskrivninger ultimo		-2.391,53	-1
	Bogført værdi ultimo		15.226,62	22
	Obligationsbeholdning:	<i>Nominal værdi</i>	<i>Bogført værdi</i>	
	Nykredit	14.737,03	15.226,59	
		14.737,03	15.226,59	
803	Note 7	Dispositionsfond:		
	1. Saldo pr. 01.01.2022		2.651.708,81	2.498
	4. Ydelser, udamortiserede lån		113.563,52	114
	11. Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne		261.004,52	253
			3.026.276,85	2.865
	Afgang:			
	22. Tilskud til tab v/lejeledighed		0,00	-36
	24. Ydelse, udamortiserende lån til LBF		-75.709,00	-76
	Indbetalinger til LBF A&G indskud i året		-104.401,80	-101
	Saldo pr. 31.12.2022		2.846.166,05	2.652
	40 Disponibel del		864.507,12	827
	Disponibel del pr. lejemål		21.085,54	20
	50 Saldo ultimo		864.507,12	827
805	Note 8	Arbejdskapital:		
	1. Saldo 01.01.2022		520.153,24	666
	2. Året resultat 2022		10.779,89	3
	3. Diverse tilskud jf. specifikationen		0,00	-149
	Saldo pr. 31.12.2022		530.933,13	520
830	Note 9	Anden kortfristet gæld:		
	Skyldig A-skat		1.243,00	1
	Skyldig AM-bidrag		284,00	0
	Periodeafgrænsning		112.303,38	110
	Kreditorer		7.450,00	14
	Saldo pr. 31.12.2022		121.280,38	125

Boligorganisation:
Boligforeningen Nybo
v/ Boligforeningen Ungdomsbo
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50

Boligforeningen

NYBO

Afdeling 1

Enghavevej 1-35, Rolfsgade 91, Carit Etlars Alle m.fl.

Nybo afd. 1

Side 1

Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 00100

LBF boligorg.nr. 0502

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	3 rum	18	1.620,0	1	18,0
	4 rum	19	1.785,0	1	19,0
	5 rum	4	420,0	1	4,0
Lejemålsoplysninger i alt	41	3.825,0			41,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	41	3.825,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Bad	Ja
1gs Rørkær, Esbjerg Jorder	17905	Vaskeinstallation	Maskinvaskeri
1sa Rørkær, Esbjerg Jorder	17921	Kildesortering	Udenfor boligen
4 CD, Strandby	27676	Vandmåling	Individuel
5fe Jerne, Esbjerg Jorder	35903	Varmemåling	Individuel
5fc Jerne, Esbjerg Jorder	35954	El-måling	Individuel
5fb Jerne, Esbjerg Jorder	35962	Varmeforsyning	Fjernvarme
3bz Jerne, Esbjerg Jorder	43264		
5fa Jerne, Esbjerg Jorder	79463		
5gc Jerne, Esbjerg Jorder	87393		
5gb Jerne, Esbjerg Jorder	87407		
3bc Jerne, Esbjerg Jorder	107149		
3bd Jerne, Esbjerg Jorder	107165		
1mh Boldesager, Esbjerg Jorder	107297		
1md Boldesager, Esbjerg Jorder	107327		
5ge Jerne, Esbjerg Jorder	122350		
5gd Jerne, Esbjerg Jorder	122377		
1dh Jerne, Esbjerg Jorder	126577		
1ft Jerne, Esbjerg Jorder	126593		
1 AAÆ, Esbjerg Jorder	130418		

Regnskab for 2022

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	675,74
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-01-22
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	23,48
Forhøjelse pr. m ² i %:	3,60
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	89.800

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt fire badeværelser, en terrasse, tre udestuer og fire køkkener i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der ikke været tilgang.

Kommentarer til regnskabet for 2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 1.862,80.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 83.345,69. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til renovation, afdelingens fælles elforbrug med baggrund i stigende el-priser, samt højere udgifter til G-indskud med baggrund i stigende inflation.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på renter fra kollektiv råderet.

Renter og kursregulering:

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en forrentning af mellemregningen på 0% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret 0%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 12.100,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

REVISORS PÅTEGNING

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet for afdelingen

Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i afdeling 1 i Boligforeningen Nybo

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen Nybo, afdeling 1, for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt at resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 er 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 god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, 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 regnskabsbrugere 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 god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

REVISORS PÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

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

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

Esbjerg, den 17. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022 (kr.)	*) Budget 2022 (kr.)	*) Budget 2023 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	122.782,62	122.800	122.800
106		Ejendomsskatter	353.938,60	367.000	355.800
107		Målerpasning - vand	1.205,00	1.300	1.200
109		Renovation	110.289,52	95.900	113.100
110		Forsikring	38.886,04	39.000	39.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	24.093,78	16.000	20.000
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	3.133,75	3.800	3.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 5.415 pr. lme.	222.015,00	222.000	219.400
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	2.280,00	2.300	2.300
		2. G-indskud	258.724,52	253.000	266.300
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.024.566,21	1.010.300	1.031.500
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	7.368,01	8.000	9.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	102.131,45	101.500	101.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	262.341,49	1.147.879	489.914
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-262.341,49	0,00	-489.914
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	5.162,60	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.162,60	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	0,00	1.300	0
119	4	Diverse udgifter	8.684,71	6.900	8.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	118.184,17	117.700	118.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	846.700,00	846.700	872.100
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	851.700,00	851.700	877.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.117.233,00	2.102.500	2.149.900
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	394.692,88		
		2. Renter m.v.	95.946,57		
		3. Administrationsbidrag	15.576,40	506.200	504.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	42.959,77	45.300	45.300
131		Andre renter:			
		1. Renter af mellemregning		0	8.800
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	549.175,62	551.500	558.100
139		UDGIFTER I ALT	2.666.408,62	2.654.000	2.708.000
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	1.862,80	1.862,80	
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.668.271,42	2.654.000	2.708.000

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Konto nr.	Note nr.	Resultat 2022 (kr.)	*) Budget 2022 (kr.)	*) Budget 2023 (kr.)
INDTÆGTER :				
	ORDINÆRE INDTÆGTER:			
201	Boligafgifter & lejer :			
	1. Almene familieboliger	2.584.788,00	2.584.600	2.623.500
	Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	57.348,00	57.300	57.300
	6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	99,35	0	0
202	Renter:			
	Renter fra kapitalforvaltning	2.665,07	0	0
	Renter Kollektiv råderet	11.270,00	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	5. Indeksoverskud	1,00	0	0
	6. Overført fra opsamlet resultat	12.100,00	12.100	27.200
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.668.271,42	2.654.000	2.708.000
209	INDTÆGTER I ALT	2.668.271,42	2.654.000	2.708.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 31.12.2022 (kr.)	Balance pr. 31.12.2021 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	2.930.707,98	2.930.707,98
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	26.780.000	
		2. heraf grundværdi kr.	13.997.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	2.930.707,98	2.930.707,98
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Forbedring	403.567,81	450.793,94
		Facaderenovering 1	1.512.152,19	1.669.732,04
		Hjemfaldspligt - Esbjerg Kommune	535.383,70	564.053,41
		Renovering fjernvarme m.v.	1.785.724,11	1.842.595,53
		Renovering badeværelser 2005	291.547,42	312.313,07
		Facaderenovering 2	417.652,18	479.915,28
		Kollektive råderetsarbejder (lån)	158.041,58	181.625,13
		Kollektive råderetsarbejder (afskrivning)	68.969,81	84.178,81
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.103.746,78	8.515.915,19
305		Tilgodehavender :		
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0,00	3.411,67
		6. Andre debitorer	2.841,66	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	7.359,90	42.643,48
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.231.780,91	1.599.752,21
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.241.982,47	1.645.807,36
310		AKTIVER I ALT	10.345.729,25	10.161.722,55
PASSIVER :				
401	6	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.767.985,86	1.186.276,14
402	7	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	114.379,44	114.542,04
405	7	Tab ved fraflytning m.v.	74.179,04	74.179,04
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.956.544,34	1.374.997,22
407	7	Opsamlet resultat	83.345,69	93.582,89
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.039.890,03	1.468.580,11
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	19.035,07	26.486,17
409		Beboerindskud	101.660,00	101.660,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.810.012,91	2.802.561,81
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	2.930.707,98	2.930.707,98
413		Andre lån :		
		Lån Realkredit Danmark kr. 1.231.000	403.567,81	450.793,94
		Lån facaderen. 1 - Nykredit - kr. 2.428.000	1.512.152,19	1.669.732,04
		Lån Hjemfaldspligt - RD kr. 833.000	535.383,70	564.053,41
		Lån Fjernvarme RD 2.155.000	1.785.724,11	1.842.595,53
		Lån badevær. 2005 RD kr. 587.782,42	291.547,42	312.313,07
		Lån facaderen. 2 Realkredit Danmark kr. 897.000	417.652,18	479.915,28
		Nordea køkkenlån kr. 160.200	87.672,04	94.774,82
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	314.875,00	305.336,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	8.279.282,43	8.650.222,07
421	8	Skyldige omkostninger	21.471,89	42.920,37
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	5.084,90	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	26.556,79	42.920,37
430		PASSIVER I ALT	10.345.729,25	10.161.722,55

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			7.451,10	0,00		
101.2		Prioritetsrente			1.479,00	0,00		
101.3		Administrationsbidrag			289,00	0,00		
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			37.854,52	0,00		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			75.709,00	0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. låntype			122.782,62	0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					122.782,62	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					7.368,01	
		I alt					7.368,01	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
					kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			33.364,89	39.635,50		
		2. Bygning, klimaskærm			20.353,17	54.946,24		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			20.567,53	62.737,83		
		4. Bygning, fælles indvendig			1.211,25	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			26.634,61	105.021,92		
		6. Materiel			0,00	0,00		
		I alt			102.131,45	262.341,49		
119	4	Diverse udgifter						
							*) Budget 2022	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					Resultat	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			5.900,00	6.132,37		
		Fritidsomkostninger			0,00	0,00		
		Trappenyt			0,00	1.838,34		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			0,00	714,00		
		Diverse udgifter			1.000,00	0,00		
		I alt			6.900,00	8.684,71		
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	450.793,94	0,00	14.214,24	-61.440,37	0,00	403.567,81
		Kt. 303.11	1.669.732,04	0,00	0,00	-157.579,85	0,00	1.512.152,19
		Kt. 303.12	564.053,41	0,00	0,00	-28.669,71	0,00	535.383,70
		Kt. 303.13	1.842.595,53	0,00	0,00	-56.871,42	0,00	1.785.724,11
		Kt. 303.14	312.313,07	0,00	0,00	-20.765,65	0,00	291.547,42
		Kt. 303.15	479.915,28	0,00	0,00	-62.263,10	0,00	417.652,18
		Kt. 303.16	181.625,13	0,00	0,00	-7.102,78	-16.480,77	158.041,58
		Kt. 303.17	84.178,81	0,00	0,00	0,00	-15.209,00	68.969,81
401	6	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	1.186.276,14	-262.341,49	846.700,00	-2.648,79	1.767.985,86	
402-407	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	114.542,04	-5.162,60	5.000,00	0,00	0,00	114.379,44
		Kt. 405	74.179,04	0,00	0,00	0,00	0,00	74.179,04
		Kt. 407	93.582,89	0,00	0,00	-12.100,00	1.862,80	83.345,69
421	8	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Periodeafgrænsning					7.147,05	6.862,46
		Periodisering forbrugsafgifter					310,76	3.706,03
		Skyldige kreditorer					14.014,08	32.351,88
		Skyldige omkostninger i alt					21.471,89	42.920,37