

**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 2023



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
Revisionserklæring 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. 33.920,17 overføres til foreningens arbejdskapital, der herefter udgør kr. 564.853,30 / kr. pr. lme 13.776,91. Dispositionsfonden udgør kr. 3.075.750,97 / kr. pr. lme 75.018,32, hvoraf den bundne del pr. lme udgør kr. 52.927,16 og den disponible del pr. lme udgør kr. 22.091,16.

Overskuddet i foreningen skyldes besparelser i forhold til budgettet, herunder mødeudgifter kto. 502 på kr. 9.533,00, kontorholdsudgifter kto. 513 på kr. 2.370,00. Der har været flere nettorenter kto. 532/603 på kr. 18.113,03.

Mellemregningskonti er forrentet med 3,45% mod et budgetgrundlag på 0%. Mellemregningsrenten svarer til markedsafkast i 2023.

Værdipapirer og likvide midler: Beholdningen er kursreguleret i.h.t. gældende officielle kurser pr. 31/12 2023 og bogført værdi udgør pr. 31/12 2023 kr. 1.511.284,28. Likvide midler udgør i alt kr. 1.718.281,19 der er placeret i Nordea på en alm. driftskonto.

Venteliste: Ved udarbejdelse af årsregnskab i marts 2024 er der i alt 332 medlemmer i Boligforeningen Nybo, heraf er i alt 193 aktiv boligsøgende. Af de 193 aktive boligsøgende bor 3 hos Nybo i dag og 190 er eksterne boligsøgende. 165 aktive boligsøgende bor i Esbjerg kommune, de resterende 28 kommer fra andre kommuner.

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. Landsbygefonden har givet tilsagn d. 19. december 2023 og har afsat 17.480 t.kr. til støttede lån i projektet. Godkendelse af Skema A forventes at foreligge til beboerafstemning d. 24. april 2024.

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 2023 og akk. over/-underskudssaldo pr. 31/12 2023:

Afdeling 1, overskud 2023 kr. 29.618,39	opsamlet resultat	kr.	85.764,08
---	-------------------------	-----	-----------

Det opsamlede resultat vil blive indtægtsført i de kommende budgetår.

Overskuddet i afdelingen skyldes besparelser på kto. 111.1 El til fællesarealer kr. 5.453,86 og kto. 114 renholdelse kr. 4.959,46. Derudover forekommer der flere indtægter kto. 202 renter kr. 96.737,46.

Modregnet flere udgifter på kto. 110 forsikringer kr. 2.757,58, kto. 113 afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden kr. 17.919,24, kto. 115 almindelig vedligeholdelse 50.038,35, kto. 125 ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder kr. 10.129,47.

Afdelingen har gennemført lejestigning pr. 01.01.2023.

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 afdelingsafsnit.
- Inddragelse af suppleanter i bestyrelsesarbejdet.

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

Benchmarking:

FORENINGEN:

Opkrævet administrationsbidrag

Nybo 2023 (Pr. lme kr. 5.351 + kr.10.000 pr. afdeling)	kr. pr. lme	5.595
EAB 2022	-	3.930
B32 2021/22	-	3.796
Ungdomsbo 2022/23 (gens).....	-	2.855

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

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

Nybo har i regnskabsåret betalt kr. 3.509 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 2022 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Ungdomsbos årsregnskab for 2022/23 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

Almindelig vedligeholdelse:

NYBO 2023 (s.å. kr. 27,-)	kr. pr.m ²	40
Ungdomsbo 2022/23	-	33
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2022.....	-	18
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2022	-	21

ÅRSBERETNING

Årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

NYBO 2023	kr. pr.m ²	228
Ungdomsbo 2022/23	-	161
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2022.....	-	202
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2022	-	192

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. 43.122) 31.12.2023	kr. pr. lme	45.246
Ungdomsbo 2022/23	-	46.501
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2022.....	-	67.996
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2022	-	47.710

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er pr. 31/12-2023 kr. 45.246 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 2024. 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 2023, 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 2023 samt at resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 30. april 2024

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Esbjerg, den 30. april 2024

Flemming Agerskov Christensen
Administrator

Bestyrelsens påtegning:

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

Esbjerg, den 29. maj 2024

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 11. juni 2024

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 2023 er markedsafkast beregnet til 3,45% p.a. Den andel af forrentningen, der vedrører kursregulering overføres dog til kt. 401 iht. ny lovgivning.

Indestående på dispositionsfond er forrentet med diskontoen -2% 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 trækningsretsmidler 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		Der er anvendt kr. 4.974,00 til tab ved lejeledighed.
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 29. maj 2024

Flemming Agerskov Christensen
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 29. maj 2024

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 2023 – 31. december 2023 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 2023 – 31. december 2023, 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.

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab 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 2023 – 31. december 2023, 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 30. april 2024

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR: 20 22 26 70

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

Boligforening:		Administrator	Tilsynsførende kommune	
NYBO Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Telefon 76 13 50 50 L.Bf. Boligselskabsnr. 502		Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Telefon 76 13 50 50 Forr.førernr.: 378	Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Telefon 76 16 16 16 Kommunenr. 561	
Antal afd.	Antal lejligheder	Antal værelser	Antal erhvervslejemål	Antal institutioner
1	41	0	0	0
Bruttoetageareal m²	3.825 m ²			
			Forrentning:	
			Afdelingsmidler	3,45%
			Dispositionsfond	Diskontoen -2%

Driftsregnskab for 2023

Udgifter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2023	*) Budget 2023 (tusind kr.)	*) Budget 2024 (tusind kr.)
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	3.631,37	3	4
502		Mødeudgifter	3.467,00	13	13
512	1	Forretningsførelse: 41 enh. á kr. 3.265	133.865,00	134	142
		Grundbidrag: 1 afdeling á kr. 10.000,-	10.000,00	10	10
		25% moms af administrationsbidrag	35.966,25	36	38
513	2	Kontorholdsudgifter	1.630,00	4	4
521		Revision	28.900,00	29	29
530	3	Bruttoadministrationsomkostninger	217.459,62	229	240
532	4	Renteudgifter:			
		* Dispositionsfond 8.349,86		0	5
		* Mellemr. med afdelinger 83.665,97		0	41
		* Renteudgifter - bank 0,00		15	0
		* Kurstab obligationer 161,20			
		* Kurtage m.v. 1.497,00			
		* I Egen trækingsret 16.454,83	110.128,86	0	0
533		Henlæggelser til disp.f. udamort. lån	113.563,52	114	114
		Indbetalinger til Landsbyggefonden	286.499,39	269	309
540		Samlede ordinære udgifter	727.651,39	627	709
550		Udgifter ialt	727.651,39	627	709
551		Årets overskud anvendes til:			
		Overføres til arbejdskapitalen	33.920,17	0	12
560		Udgifter og overskud i alt	761.571,56	627	721

*) Budgettal er ikke underlagt revision.

Driftsregnskab for 2023

Indtægter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2023	*) Budget 2023 (tusind kr.)	*) Budget 2024 (tusind kr.)
		Ordinære indtægter:			
601		Administrationsbidrag:			
		* 41 lejligheder a kr. 5.351,-	219.391,00	219	229
		* Grundbeløb 1 afdelinger à kr. 10.000,-	10.000,00	10	10
			229.391,00		
603	4	Renteindtægter:			
		Renteindtægter - afdelinger	0,00	9	0
		Renteindtægter - bank	53.718,72	0	59
		Renteindtægter - værdipapirer	45.774,66	0	0
		Realiseret kursgevinst	13.007,44	0	0
		Renter fra LBF egen trækningsret	16.454,83	0	0
			128.955,65		
604		Fra afdelingerne til disp.fond, udamort. Lån	113.563,52	114	114
		Indbetalinger til LBF	286.499,39	269	309
611		Ekstraordinære indtægter:			
		Korrektioner vedrørende tidligere år	3.162,00	0	0
621		Årets underskud :			
		Overføres til arbejdskapitalen	0,00	6	0
630		Indtægter og underskud ialt	761.571,56	627	721

*) Budgettal er ikke underlagt revision.

Balance pr. 31. december 2023

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 31.12.23	Sidste år. (tusind kr.)
AKTIVER:				
		Aktiver		
716	5	Indskud i Landsbyggefonden	2.170.013,47	1.982
720		Anlægsaktiver ialt	2.170.013,47	1.982
		Tilgodehavender:		
726		Andre tilgodehavender (Ungdomsbo)	68,75	2
		Udlæg helhedsplan (Afd. 01)	647.864,02	555
727		Forudbetalte omkostninger	623,75	1
730		Tilgodehavende renter m.v.	18.557,91	0
731	6	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	1.511.284,28	15
732		Likvide midler:		
		Nordea bank	1.718.281,19	3.194
740		Omsætningsaktiver ialt	3.896.679,90	3.767
750		Aktiver ialt	6.066.693,37	5.749
PASSIVER				
		Egenkapital:		
801		* Boligforeningsandele	19.020,00	19
803	7	* Dispositionsfond	3.075.750,97	2.846
805	8	* Arbejdskapital	564.853,30	531
810		Egenkapital ialt	3.659.624,27	3.396
		Kortfristet gæld:		
821		Gæld til afdeling 1	2.268.404,99	2.232
830	9	Anden kortfristet gæld	138.664,11	121
840		Kortfristet gæld ialt	2.407.069,10	2.353
850		Passiver ialt	6.066.693,37	5.749

NOTER 2023

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indev. år 2023 KR:	Budget indev. år. 2023 (tusind kr.)	Budget kommende år. 2024 (tusind kr.)
512	Note 1 Administration Ungdomsbo		179.831,25	180	190
	* Antal medarbejdere m.v. => 0				
	* Ledelsesudgifter=> 0				
513	Note 2 Kontorholdsudgifter:				
	Gebyrer & porto		623,75	4	4
	Engagementsforespørgsel		1.000,00		
	PBS- udgifter		6,25	0	0
	Kontorholdsudgifter i alt		1.630,00	4	4
530	Note 3 Bruttoadministrationsomkostninger ialt		217.459,62	229	240
	Bruttoadm. pr. lejemål kr.=>	41	5.303,89	5.351	5.085
603	Note 4 Renteindtægter:				
	1. Afdelinger 1	0%	0,00	0	0
	2. Bankbeholdning		53.718,72	0	0
	3.a Værdipapirer		45.774,66	0	0
	3.b Real. Kursgevinst		13.007,44	9	0
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret		16.454,83	0	0
	Ialt renteindtægter		128.955,65	9	0
532	Renteudgifter:				
	1. Dispositionsfond diskonto - 2%		8.349,86	0	0
	2. Afdelinger 1 3,45%		83.665,97	0	0
	3. Bankgæld		0,00	15	15
	5. Kurstab obligationer		161,20	0	0
	6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning		1.497,00	0	0
	7. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret		16.454,83	0	0
	Ialt renteudgifter		110.128,86	15	15
	Nettorenteindtægt/udgift		18.826,79	-6	-15
	Nettorenteindt./udgift pr. lme.	41	459,19	0	0
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 trækingsret				0
	Primo saldo	1.787.451,93			1.631
	Årets tilgang	171.899,71			157
	Årets afgang	-			0
	Tilskrevne renter	16.454,83	1.975.806,47		0
	Indestående i alt/bunden del af disp. fonden		2.170.013,47		1.982
	Svarer til saldo pr. 31/12-23 på kto. 716.				

NOTER 2023

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indev. år		Regnskab sidste år
			2023	2022	(tusind kr.)
			KR:		
731	Note 6	Værdipapirer/obligationsbeholdning:			
		Anskaffelsessum primo	15.488,65		20
		+ Tilgang i året	1.497.000,00		0
		- Afgang i året	-13.788,58		-5
		+/- kursregulering	-106,37		0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.498.593,70		15
		Samlede opskrivninger primo	2.129,50		3
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-365,20		-1
		+ Opskrivninger i året	12.984,92		0
		Samlede opskrivninger ultimo	14.749,22		2
		Samlede nedskrivninger primo	-2.391,53		-1
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	437,97		0
		+ Nedskrivninger i året	-105,08		-1
		Samlede nedskrivninger ultimo	-2.058,64		-2
		Bogført værdi ultimo	1.511.284,28		15
		Obligationsbeholdning:			
		Nykredit	Nominel værdi	Bogført værdi	
			1.500.948,45	1.511.284,28	
			1.500.948,45	1.511.284,28	
803	Note 7	Dispositionsfond:			
		1. Saldo pr. 01.01.2023	2.846.166,05		2.652
		3. Rentetilskrivning	8.349,86		0
		4. Ydelser, udamortiserede lån	113.563,52		113
		11. Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne	286.499,39		261
		12. Rente af egen trækningsret	16.454,83		0
			3.271.033,65		3.026
		Afgang:			
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed	-4.974,00		0
		24. Ydelse, udamortiserende lån til LBF	-75.709,00		-76
		Indbetalinger til LBF A&G indskud i året	-114.599,68		-104
		Saldo pr. 31.12.2023	3.075.750,97		2.846
		40 Disponibel del	905.737,50		865
		Disponibel del pr. lejemål	22.091,16		21
		50 Saldo ultimo	3.075.750,97		2.846
805	Note 8	Arbejdskapital:			
		1. Saldo 01.01.2023	530.933,13		520
		2. Året resultat 2023	33.920,17		11
		Saldo pr. 31.12.2023	564.853,30		531
830	Note 9	Anden kortfristet gæld:			
		Skyldig A-skat	1.269,00		1
		Skyldig AM-bidrag	291,00		0
		Periodeafgrænsning	119.452,06		112
		Anden gæld	575,80		0
		Kreditorer	17.076,25		8
		Saldo pr. 31.12.2023	138.664,11		121

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

LBF boligorg.nr. 0502

Boligforeningen

NYBO

Afdeling

Enghavevej 1-35, Rolfsvej 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

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		01-01-1952

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeinstallation	Maskinvaskeri
1gs Rørkær, Esbjerg Jorder	17905	Kildesortering	Udenfor boligen
1sa Rørkær, Esbjerg Jorder	17921	Vandmåling	Individuel
4 CD, Strandby	27676	Varmemåling	Individuel
5fe Jerne, Esbjerg Jorder	35903	El-måling	Individuel
5fc Jerne, Esbjerg Jorder	35954	Varmeforsyning	Fjernvarme
5fb Jerne, Esbjerg Jorder	35962		
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	130418		

Regnskab for 2023

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 685,86

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-01-23

Forhøjelse pr. m² i kr.: 10,10

Forhøjelse pr. m² i %: 1,50

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 38.640

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt fire badeværelser, en terrasse, tre udestuer og fem køkkener i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 1 modernisering med udgifter for i alt kr. 48.410,00.

Kommentarer til regnskabet for 2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 29.618,39.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 85.764,08. Heraf er kr. 28.100 allerede indregnet i budgettet for 2024. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik.
- Konto 113 G-indskud - beregnet på baggrund indeksering, som er steget med ca. 5% mere end budgetteret.
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - højere udgifter i forbindelse med undersøgelser fugt, samt udgifter til forsikringsskader.
- Konto 125 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder - større ydelse i takt med rentetilpasningslån og indeksslån.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 El til fællesarealer - pga. faldende pris på kwh.
- Konto 114 Renholdelse - mindre behov for viceværtarbejde.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 202 Renter - afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på renter fra kollektiv råderet.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 3,45% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et afkast på 0%.

Afkastet består af både renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 27.200,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Nybos dispositionsfond.

*)Budgettal er ikke underlagt revision.

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 2023 – 31. december 2023 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 2023 samt at resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 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 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 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 30. april 2024

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023 (kr.)	*) Budget 2023 (kr.)	*) Budget 2024 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	122.782,62	122.800	122.800
106		Ejendomsskatter	353.996,77	355.800	354.000
107		Målerpasning - vand	1.200,00	1.200	1.300
109		Renovation	114.690,65	113.100	118.200
110		Forsikring	42.457,58	39.700	43.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El til fællesarealer	14.546,14	20.000	24.000
	3.	Målerpasning m.v.	4.622,63	3.700	3.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	1.	Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 5.351 pr. lme.	219.391,00	219.400	229.500
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
	1.	A-indskud	2.280,00	2.300	2.300
	2.	G-indskud	284.219,24	266.300	306.700
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.047.404,01	1.031.500	1.093.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	4.040,54	9.000	8.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	151.538,35	101.500	109.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
	1.	Afholdte udgifter	794.709,55	489.914	551.695
	2.	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-794.709,55	-489.914	-551.695
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
	1.	Afholdte udgifter	484,63	0	0
	2.	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-484,63	0	0
119	4	Diverse udgifter	7.301,56	8.000	8.300
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	162.880,45	118.500	126.300
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	872.100,00	872.100	933.100
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	877.100,00	877.100	933.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.210.167,08	2.149.900	2.275.300
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	399.572,40		
	2.	Renter m.v.	100.050,65		
	3.	Administrationsbidrag	14.506,42	504.000	520.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
	1.	Afskrivninger (konto 303.1)	45.479,77	45.300	45.300
129		Andre renter:			
	1.	Tab ved lejeledighed	4.974,00	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden m.v.	-4.974,00	0	0
131		Andre renter:			
	3.	Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	9.696,89	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	569.306,13	558.100	565.400
139		UDGIFTER I ALT	2.779.473,21	2.708.000	2.840.700
140		Årets overskud anvendes til:			
	1.	Afvikling af underfinansiering	0,00		
	2.	Overført til opsamlet resultat	29.618,39		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.809.091,60	2.708.000	2.840.700

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023 (kr.)	*) Budget 2023 (kr.)	*) Budget 2024 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftager & lejer :			
		1. Almene familieboliger	2.623.428,00	2.623.500	2.714.000
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	59.868,00	57.300	57.300
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	83.665,97	0	41.300
		Renter Kollektiv råderet	11.270,00	0	0
		Renter Kollektiv råderetslån	1.801,49	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		6. Overført fra opsamlet resultat	27.200,00	27.200	28.100
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.807.233,46	2.708.000	2.840.700
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.858,14	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.858,14	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.809.091,60	2.708.000	2.840.700

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 31.12.2023 (kr.)	Balance pr. 31.12.2022 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	2.930.707,98	2.930.707,98
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 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	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Forbedring	372.494,47	403.567,81
		Facaderenovering 1	1.352.565,98	1.512.152,19
		Hjemfaldspligt - Esbjerg Kommune	506.645,58	535.383,70
		Renovering fjernvarme m.v.	1.727.427,94	1.785.724,11
		Renovering badeværelser 2005	273.942,90	291.547,42
		Facaderenovering 2	354.166,03	417.652,18
		Kollektive råderetsarbejder (lån)	82.310,47	87.672,04
		Kollektive råderetsarbejder (afskrivning)	155.341,07	139.339,35
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.755.602,42	8.103.746,78
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	8.470,00	0,00
		4. Fraflytninger	88.140,41	0,00
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.227,11	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	2.841,66
		7. Forudbetalte udgifter	5.581,39	7.359,90
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.268.404,99	2.231.780,91
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.376.823,90	2.241.982,47
310		AKTIVER I ALT	10.132.426,32	10.345.729,25
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.855.073,20	1.767.985,86
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	118.894,81	114.379,44
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	74.179,04	74.179,04
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	2.048.147,05	1.956.544,34
407	8	Opsamlet resultat	85.764,08	83.345,69
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.133.911,13	2.039.890,03
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	11.130,24	19.035,07
409		Beboerindskud	101.660,00	101.660,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.817.917,74	2.810.012,91
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	2.930.707,98	2.930.707,98
413		Andre lån :		
		Lån Realkredit Danmark kr. 1.231.000	372.494,47	403.567,81
		Lån facaderen. 1 - Nykredit - kr. 2.428.000	1.352.565,98	1.512.152,19
		Lån Hjemfaldspligt - RD kr. 833.000	506.645,58	535.383,70
		Lån Fjernvarme RD 2.155.000	1.727.427,94	1.785.724,11
		Lån badevær. 2005 RD kr. 587.782,42	273.942,90	291.547,42
		Lån facaderen. 2 Realkredit Danmark kr. 897.000	354.166,03	417.652,18
		Nordea køkkenlån kr. 160.200	82.310,47	87.672,04
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	328.101,00	314.875,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	7.928.362,35	8.279.282,43
421	9	Skyldige omkostninger	70.152,84	21.471,89
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0,00	5.084,90
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	70.152,84	26.556,79
430		PASSIVER I ALT	10.132.426,32	10.345.729,25

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			7.904,83	0,00		
101.2		Prioritetsrente			1.025,27	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. lånetype			122.782,62	0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					122.782,62	
114	2	Renholdelse					Resultat	
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd			4.040,54	*) Budget 9.000,00		
		I alt			4.040,54	9.000,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	
							kt. 116	
		1. Terræn			12.504,05	142.727,50		
		2. Bygning, klimaskærm			13.325,49	19.151,43		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			76.901,34	465.078,68		
		5. Bygning, tekniske installationer			48.807,47	167.751,94		
		I alt			151.538,35	794.709,55		
119	4	Diverse udgifter					Resultat	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			6.566,56	6.300,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			735,00	700,00		
		Diverse udgifter			0,00	1.000,00		
		I alt			7.301,56	8.000,00		
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år				1.838,34		
		Diverse indtægter				19,80		
		I alt				1.858,14		
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	403.567,81	0,00	35.426,32	-66.499,66	0,00	372.494,47
		Kt. 303.11	1.512.152,19	0,00	0,00	-159.586,21	0,00	1.352.565,98
		Kt. 303.12	535.383,70	0,00	0,00	-28.738,12	0,00	506.645,58
		Kt. 303.13	1.785.724,11	0,00	0,00	-58.296,17	0,00	1.727.427,94
		Kt. 303.14	291.547,42	0,00	0,00	-17.604,52	0,00	273.942,90
		Kt. 303.15	417.652,18	0,00	0,00	-63.486,15	0,00	354.166,03
		Kt. 303.16	87.672,04	0,00	0,00	-5.361,57	0,00	82.310,47
		Kt. 303.17	139.339,35	48.410,00	0,00	-718,51	-31.689,77	155.341,07
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		
		Kt. 401	1.770.634,65	-794.709,55	872.100,00	7.048,10	1.855.073,20	
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	114.379,44	-484,63	5.000,00	0,00	0,00	118.894,81
		Kt. 405	74.179,04	0,00	0,00	0,00	0,00	74.179,04
		Kt. 407	83.345,69	0,00	0,00	-27.200,00	29.618,39	85.764,08
421	9	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Periodeafgrænsning					4.900,00	7.147,05
		Periodisering forbrugsafgifter					4.511,21	310,76
		Skyldige kreditorer					60.741,63	14.014,08
		Skyldige omkostninger i alt					70.152,84	21.471,89