

Almen Boligselskabet Centrum Danmark

Afdeling 8080 - Nordfyn

Regnskabsperiode 1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Afdeling:**

Søndersø, Særslev, Hårslev, Morud, Otterup,
Skamby, Bogense, Veflinge
5471 Søndersø
Skæringsdato 1. januar 1974

Landsbygefonden Selskabsnr.: 655
Landsbygefonden Afdelingsnr.: 80

Administrator:

Domea.dk
Oldenburg Allé 3
Postboks 251
2630 Taastrup
Tlf: 76 64 64 64
domea@domea.dk

Tilsynsførende kommune:

Nordfyns Kommune
Østergade 23
5400 Bogense
Tlf: 64 82 82 82
Kommunenr.: 480

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.909	99	1	99
Almene ungdomsboliger	387	14	1	14
Almene ældreboliger	<u>12.155</u>	<u>192</u>	1	<u>192</u>
Boligoplysninger i alt	20.451	305		305
- Boliger fordelt på antal rum				
Antal rum				
1	7.746	128		
2	7.957	125		
3	4.209	47		
4	539	5		
- Heraf plejeboliger	5.877	90		
Lejemålsoplysninger i alt	20.451	305		305,0

Gennemsnitlig leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 932,93, inklusiv kollektiv råderet er gennemsnitslejen kr. 956,79.

Forhøjelse pr. 1. oktober 2022 kr. 23,8 pr. m² svarende til 2,62%, hvilket på årsbasis er kr. 487.000.

Tekniske installationer m.v.:

Køleskab: Delvis

Komfur (el/gas): Ja

Bad: Ja

Fællesantenneanlæg: Delvis

Vaskeri:

Vaskeinstallation, fælles Delvis

Vaskemaskine i boliger Delvis

Vandinstallation:

Tostrenget vandsys. Nej

Regnvand, nedsivningsanlæg Nej

Regnvand, genanvendelse Nej

Spildevand, rodzoneanlæg Nej

Spildevand, bioværk Nej

Affald:

Sortering i boligen Delvis

Sortering uden for boligen Ja

Beboerfaciliteter:

Beboerhus Ja

Selskabs- og mødelokaler Ja

Forbrugsmåling:

Vandmåling, individuel Ja

Vandmåling, kollektiv Delvis

Varmemåling, individuel Delvis

Varmemåling, kollektiv Nej

El-måling, individuel Delvis

El-måling, kollektiv Delvis

Opvarmning:

Fjernvarme Delvis

Centralvarme, anlæg olie Nej

Centralv., anlæg naturgas Delvis

Ovne Nej

Elpaneler Delvis

Solvarmeanlæg Nej

Varmepumpeanlæg Nej

Biogasanlæg Nej

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

99 Almene familieboliger
14 Almene ungdomsboliger
192 Almene ældreboliger

Økonomi

Der er generelt en god økonomi i afdelingen.

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på kr. 655.333. Overskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 1.538.764, der budgetteres afviklet over 3 år.

Overskuddet skyldes primært, at nettokapitaludgifterne samt udgifterne til lønninger og almindelig vedligeholdelse har været mindre end budgetteret. Herudover er det i budgettet afsatte beløb til diverse udgifter ikke anvendt fuldt ud. Dette modsvares delvist af, at udgifterne til renovation har været højere end budgetteret. Herudover har der været renteindtæget, der ikke bliver budgetteret.

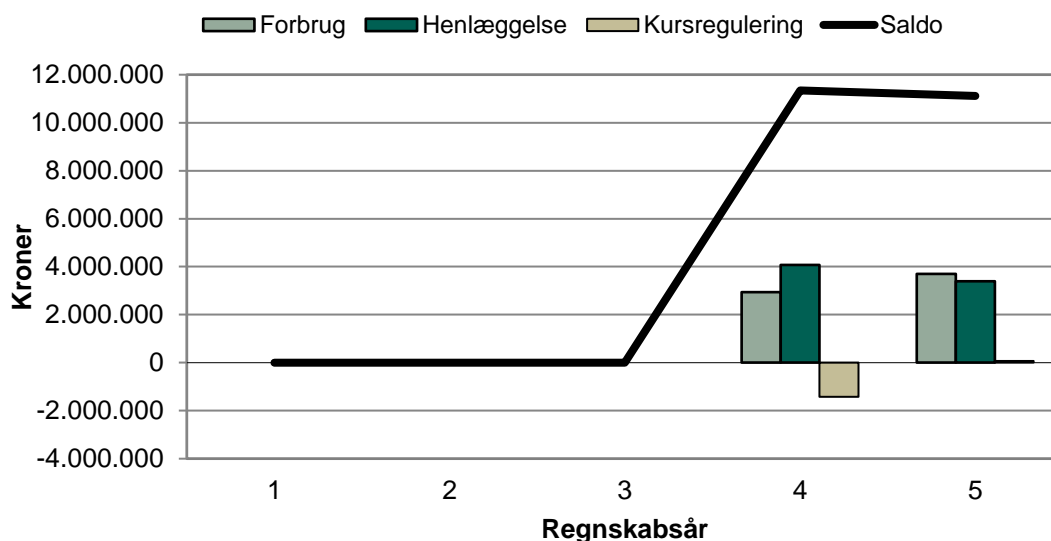
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 3.699.234. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 4.043.916.

Afvigelsen skyldes primært, at generel udskiftning af vinduer er delvist skubbet til næste

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 30. september 2023 kr. 11.118.050 svarende til kr. 36.453 pr. lejemål.

Seneste 5 års udvikling (Konto 401)



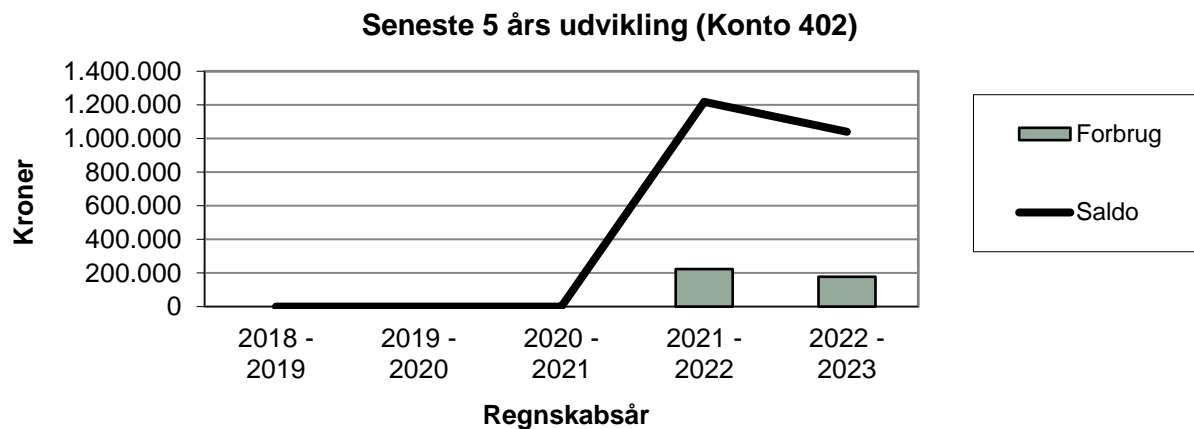
Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål.

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402)

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 177.871, som er dækket af

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 30. september 2023 kr. 1.040.114 svarende til kr. 3.410 pr. lejemål.

Der er i 2023/2024 budgetteret med kr. 75.000 i henlæggelser.



Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

Tab ved lejeledighed og fraflytning

Årets lejetab udgør kr. 178.908, som er dækket af dispositionsfond.

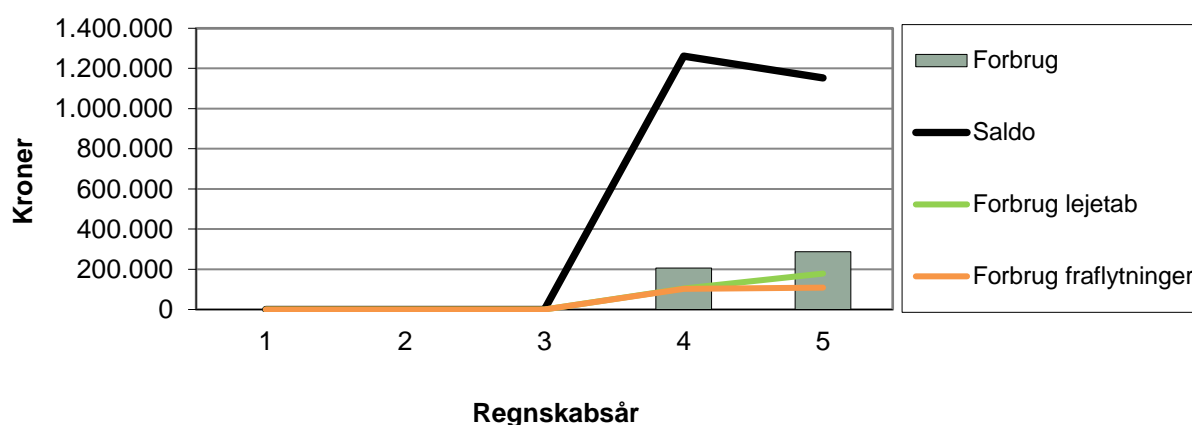
Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 1.019.413, hvoraf kr. 910.528 er dækket af dispositionsfond, og kr. 108.885 er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 30. september 2023 kr. 218.574. Af disse er kr. 90.723 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 30. september 2023 kr. 1.152.385. Der er ikke budgetteret med henlæggelse hertil i 2023/2024.

Seneste 5 års udvikling (Konto 405)



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års lejetab og tab ved fraflytninger, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige.

Andre henlæggelser (konto 406)

Afdelingen har i regnskabsåret 2009/10 fået kapitaltilførsel via Landsbyggefonden (LBF) på tkr. 800. Kapitaltilførslen bliver finansieret via tilskud på tkr. 160 fra LBF og boligorganisationen, samt lån på tkr. 160 fra LBF, kommunen og Jyske Rearkredit. tkr. 240 er brugt til at afvikle underskudssaldoen. Den resterende del er henlagt på konto 406, hvorfra afdelingen årligt indtil år 2024 kan få tilført driftsstøtte på maks tkr. 40.

Andre igangværende eller søgte støtteordninger

Afdelingen har 1/5 dels ordning som beskrevet under andre henlæggelser.

Forventninger til budgettet for 2023/2024

Det må forventes, at der vil forekomme budgetoverskridelser i indeværende regnskabsår på renovation. Dette kan imødegås ved at styre udgifterne til almindelig vedligeholdelse stramt således, at hele det afsatte beløb ikke anvendes.

Likviditet

Der er en god likviditet i afdelingen. De likvide midler pr. 30. september 2022 overstiger summen af saldi for henlæggelser.

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)	Budget 2023/2024 (1.000 kr.)
UDGIFTER				(Ej revideret)	(Ej revideret)
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	10.143.663	10.171	10.060
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	649.873	779	739
107	2	Vandafgift	11.029	4	20
109	3	Renovation	1.059.898	550	937
110		Forsikringer	179.201	354	325
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El til fællesarealer	53.870	75	107
	1.	Varme fællesarealer	4.270	0	9
	3.	Målerpasning m.v.	101.061	131	114
			<u>159.201</u>	<u>206</u>	<u>230</u>
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
	1.	Administrationsbidrag	1.216.359	1.165	1.193
	2.	Dispositionsfondsbidrag	0	0	193
			<u>1.216.359</u>	<u>1.165</u>	<u>1.386</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter	3.275.562	3.058	3.637
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.590.608	1.861	1.612
115	6	Almindelig vedligeholdelse	33.701	200	100
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1.	Afholdte udgifter	3.699.234	4.044	5.317
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.699.234	-4.044	-5.317
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning)			
	1.	Afholdte udgifter	177.871	0	0
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 402)	-177.871	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter:			
	1.	Drift af fællesvaskeri	128.094	15	130
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler	85.383	140	80
			<u>213.477</u>	<u>155</u>	<u>210</u>
119	9	Diverse udgifter	514.075	553	591
119.9		Variable udgifter i alt	2.351.861	2.769	2.513

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)	Budget 2023/2024 (1.000 kr.)
UDGIFTER				(Ej revideret)	(Ej revideret)
Henlæggelser					
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.399.000	3.399	3.514
121		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	0	0	75
124.8		Henlæggelser i alt	3.399.000	3.399	3.589
124.9		Samlede ordinære udgifter	19.170.086	19.397	19.799
Ekstraordinære udgifter					
125	10	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	778.768	632	940
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	742	1	0
			<u>742</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
129		Tab ved lejeledighed Dækket af dispositionsfond	178.908	0	0
			<u>-178.908</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger Dækket af henlæggelse Dækket af dispositionsfond	1.019.413	0	0
			-108.885	0	0
			<u>-910.528</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0	0
131	13	Andre renter:			
		3. Diverse renter	0	5	0
		4. Kursgevinst ovf. til konto 401	73.906	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		4. Særstøttelån	15.653	31	0
134	11	Korrektion vedr. tidligere år	59.537	0	0
137	12	Øvrige ekstraordinære udgifter	12.959	0	0
137.9		Ekstraordinære udgifter i alt	941.566	669	940
139		Udgifter i alt	20.111.652	20.066	20.739
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat (konto 407)	655.333		
150		Udgifter og overskud i alt	20.766.985	20.066	20.739

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2023/2024 (1.000 kr.) (Ej revideret)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	6.607.068	6.632	7.262
		1. Ældreboliger	12.154.154	12.154	12.164
		2. Almene ungdomsboliger	308.316	309	319
		7. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Kollektiv råderet	487.923	54	365
		8. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Individuel råderet	742	1	0
		Diverse	0	260	0
		Lejeindtægter i alt	19.558.203	19.410	20.110
202	13	Renter	419.464	0	0
		Kursgevinst	73.906	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
		6. Overført fra opsamlet resultat	656.000	656	589
203.9		Ordinære indtægter i alt	20.707.573	20.066	20.699
Ekstraordinære indtægter					
204		Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	0	0	40
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	59.412	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	59.412	0	40
209		Indtægter i alt	20.766.985	20.066	20.739

pr. 30. september 2023

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1. oktober 2022 kr. 184.050.000 heraf grundværdi kr. 33.280.300	216.149.322	216.149
302		Indeksregulering vedr. anskaffelsessummen	28.862.191	27.113
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	245.011.514	243.263
303		Forbedringsarbejder:		
15	1.	Forbedringsarbejder m.v.	9.045.170	8.735
16	3.	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	1.484	2
			9.046.655	8.737
304	17	Andre anlægsaktiver		
	4.	Særstøttelån	851.325	867
			851.325	867
304.9		Anlægsaktiver i alt	254.909.494	252.867
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	1.	Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag	98.850	212
	2.	Beboerindskud	0	49
	3.	Uafsluttet varmeregnskab (udgift)	473.322	1.013
	3.	Uafsluttet vandregnskab (udgift)	314.105	435
	3.	Uafsluttet elregnskab (udgift)	170.965	246
	4.	Fraflytninger heraf risikobehæftet kr. 90.723	218.574	1.202
	5.	Afsluttet varmeregnskab	374.601	0
	5.	Afsluttet vandregnskab	189.490	198
	5.	Afsluttet elregnskab	0	32
	5.	Afsluttet renovationsregnskab	78.474	0
18	6.	Andre debitorer	64.279	31
19	7.	Forudbetalte udgifter	477.709	442
			2.460.370	3.859
307		Likvide beholdninger:		
	1.	Kassebeholdning	0	5
	2.	Bankbeholdning	2.660.086	2.736
	3.	Boligorganisationen, indestående	14.718.884	12.306
			17.378.970	15.047
309.9		Omsætningsaktiver i alt	19.839.340	18.906
310		AKTIVER I ALT	274.748.834	271.773

pr. 30. september 2023

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.118.050	11.344
402	21	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.040.114	1.218
405	22	Tab ved fraflytninger	1.152.385	1.261
406	23	Andre henlæggelser	87.517	88
406.9		Henlæggelser i alt	13.398.066	13.911
407	24	Opsamlet resultat (+/-)	1.538.764	1.539
407.9		Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-)	14.936.829	15.451
Langfristet gæld				
408		Finansiering af anskaffelsessum		
		Oprindelig prioritetsgæld		
		Landsbyggefonden	15.359.785	15.360
		1. Realkredit Danmark	10.077.384	10.552
		2. Nykredit	38.062.520	40.177
		3. Jyske Realkredit	16.651.998	17.565
		4. LR Realkredit	14.022.184	14.414
		6. Statens Administration	279.524	280
		7. Nordfyns Kommune	330.697	349
		8. Nordea	1.452.074	1.491
409		Beboerindskud	4.806.168	4.806
411		Afskrivningskonto for ejendommen	143.969.181	138.271
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	245.011.514	243.263
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	8.212.088	6.529
			8.212.088	6.529
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	197.362	0
		4. Forhøjet indskud for boligtagers reetableringspligt	11.230	11
			208.592	11
415		Driftsstøttelån		
		4. Særstøttelån	851.325	898
			851.325	898
417		Langfristet gæld i alt	254.283.519	250.701

pr. 30. september 2023

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
Kortfristet gæld				
419	0.	Depositum vedr. forbrugsregnskaber	32.400	51
419	1.	Uafsluttet varmeregnskab (indtægter)	226.660	224
	2.	Uafsluttet vandregnskab (indtægter)	208.098	210
	3.	Uafsluttet elregnskab (indtægter)	349.265	312
	4.	Uafsluttede blandede forbrugsregnskaber (indtægter)	1.361.843	1.147
420	1.	Periodiseret terminsydelse	512.997	498
421	25	Skyldige omkostninger	2.320.817	2.381
422		Mellemregning med fraflyttere	61.484	308
423	26	Deposita og forudbetalt leje mv.	439.913	439
425	27	Anden kortfristet gæld	15.007	53
426		Kortfristet gæld i alt	5.528.486	5.622
430		PASSIVER I ALT	274.748.834	271.773

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
101/105	1	Nettokapitaludgifter		
		Prioritering ved nominallån:		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	3.980.515	
101.2		Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter)	406.412	
101.3		Administrationsbidrag	275.831	
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten	-23.494	
105.9		Nettokapitaludgifter	4.639.263	
		Prioritering ved indeksslån:		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.717.546	
101.2		Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter)	1.153.891	
101.3		Administrationsbidrag	55.175	
		Regulering af periodiseret terminsydelse	15.468	
104.1		- Afdragsbidrag	-205.353	
104.2		- Rentebidrag	-407.301	
105.9		Nettokapitaludgifter	2.329.426	
105.1-3		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.		
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	859.258	
105.2		Andel til Landsbyggerfonden	1.718.516	
105.3		Andel til Nybyggerifonden	597.200	
		Afviklede prioriteter m.v. i alt	3.174.974	
		Nettokapitaludgifter i alt	#####	10.171
107.0	2	Vandafgift		
		Vandafgift	11.029	
		Vandafgift i alt	11.029	4
109	3	Renovation		
		Renovation	1.059.898	
		Heraf ekstra renovation	2.063	
		Renovation i alt	1.059.898	550

Konto	Note	Specifikation		Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
					(Ej revideret)
112.1	4	Bidrag til boligorganisationen			
		Specifikation	Enheder	Gennemsnitlig sats	
		Administrationsbidrag			
		Grundbidrag	305	2.568	783.187
		Menu/tillægspakker	305	16	4.979
		Andre honorarer			120.575
		Andel løn til administrativt arbejde			219.154
		Tillægsydelse:			
		Bidrag til investeringsfond			29.696
		I alt			<u>1.157.592</u>
		Administrationsbidrag boligorganisation	305	96	29.280
		Revisionsudgifter			29.487
		Administrationsbidrag i alt			<u>1.216.359</u>
		Bidrag til boligorganisationen i alt			<u>1.216.359</u>
114	5	Renholdelse			
		Ejendomsfunktionærer:			
		Løn/ejendomsfunktionærer			1.375.054
		Refusion af timer			-20.650
		Feriepengeregulering			3.243
		Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m.			82.023
		Udgifter vedr. ejendomskontor			109.504
		Driftsudgifter egne biler			55.656
		Driftaftale			-15.056
		Ejendomsfunktionærer i alt			<u>1.589.773</u>
		Trappevask, rengøringsartikler			835
		Renholdelse i alt			<u>1.590.608</u>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED			
		Bolig / erhverv, konstruktion & inventar			12.289
		I alt			<u>12.289</u>
115.4		BYGNING, FÆLLES			
		Indvendig			900
		I alt			<u>900</u>
115.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG			
		Afløbssystem			11.080
		El og belysning			1.028
		Tekniske anlæg, vand			4.545
		I alt			<u>16.652</u>
115.6		MATERIEL			
		Kørende			3.860
		I alt			<u>3.860</u>
		Almindelig vedligeholdelse i alt			<u>33.701</u>
					<u>200</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
116.1		TERRÆN		
		Konstruktion	131.763	25
		Inventar	67.890	159
		Serviceaftaler terræn, inventar	2.474	39
		Beplantning	96.005	108
		I alt	<u>298.131</u>	<u>331</u>
116.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	215.576	353
		Tag	224.559	215
		Altaner og altangange	1.003	7
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	1.198.050	1.013
		I alt	<u>1.639.187</u>	<u>1.589</u>
116.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Konstruktion og inventar	203.197	108
		Istandsættelse fraflytning	231.719	157
		Hårde hvidevarer	272.930	234
		Installationer	0	12
		I alt	<u>707.847</u>	<u>510</u>
116.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	80.127	318
		I alt	<u>80.127</u>	<u>318</u>
116.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		Afløbssystem	226.429	280
		El og belysning	48.548	274
		Serviceaftaler el og belysning	2.640	0
		Gas	982	0
		Serviceaftaler gas	4.935	4
		Tekniske anlæg, vand	99.149	109
		Tekniske anlæg, varme	77.322	35
		Serviceaftaler varme	17.513	60
		Ventilation	47.441	76
		Øvrige	23.915	30
		Serviceaftaler elevator, alarm/sikring m.m	0	68
		I alt	<u>548.875</u>	<u>935</u>
116.6		MATERIEL		
		Kørende	397.271	361
		Fællesudgifter materiel	1.270	0
		Andet	26.526	0
		I alt	<u>425.067</u>	<u>361</u>
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	3.699.234	4.044
		- dækket af tidligere henlæggelser	<u>-3.699.234</u>	<u>-4.044</u>
		Kontogruppe 116 i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
118/203	8	Særlige aktiviteter		
118.1		Drift af fællesvaskeri		
		Vaskepulver og skyllemiddel	832	
		Leasing/serviceabonnement	127.261	
		Udgifter fællesvaskeri i alt	<u>128.094</u>	<u>15</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>128.094</u>	<u>15</u>
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler		
		Rengøring	14.343	
		Inventar m.v.	4.260	
		El, vand og varme	8.872	
		Diverse	57.909	
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	<u>85.383</u>	<u>140</u>
		I alt netto (udgift/-indtægt)	<u>85.383</u>	<u>140</u>
119	9	Diverse udgifter		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	48.849	41
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	11.805	25
		Advokatomkostninger m.v.	750	0
		Diverse	3.605	12
		Grundejerforening	6.000	284
		Ejerforening	441.303	0
		IT-udgifter	1.764	0
		Uforudsete udgiftsstigninger	<u>0</u>	<u>191</u>
		Diverse udgifter i alt	<u>514.075</u>	<u>553</u>
125	10	Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1)		
		1. Afdrag	560.177	
		2. Renter	202.880	
		3. Administrationsbidrag	<u>15.712</u>	
		Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt	<u>778.768</u>	<u>632</u>
134	11	Korrektion vedr. tidligere år		
		Driftført forsikringssag	19.448	
		Landsbyggefond regulering 2022	<u>40.089</u>	
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	<u>59.537</u>	<u>0</u>
137	12	Øvrige ekstraordinære udgifter		
		Fjernelse af lygtepæl	<u>12.959</u>	
		Øvrige ekstraordinære udgifter i alt	<u>12.959</u>	<u>0</u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
131/202	13	Opgørelse af nettorente og kursregulering		
202		Renteindtægter/kursgevinst		
		Rente af mellemregning med boligorganisationen	375.037	
		Kursgevinst	73.906	
		Diverse renteindtægter	44.427	
		Renteindtægter/kursgevinst i alt	493.370	0
131		Renteudgifter/kurstab		
		Kursgevinst overført til konto 401	73.906	
		Renteudgifter/kurstab i alt	73.906	0
		Nettorente, indtægt	419.464	0
206	14	Korrektion vedr. tidligere år		
		Vand 2022	3.447	
		Forsikring 2021/2022	4.769	
		Kommunens andel af ejerforening	20.000	
		Terminsydelse LBF 2021/2022	7.827	
		Indbetalt vedrørende afskrevne fordringer	23.370	
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	59.412	0

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
303.1	15	Forbedringsarbejder		
		<u>3. Tilbygning af værelser (gl 8220)</u>		
		Afholdte udgifter primo	1.615.029	
		Afholdte udgifter i alt	1.615.029	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-81.887	
		Afholdte udgifter ultimo	1.533.143	1.615
		<u>4. Ombygning af ældreboliger (gl 8202)</u>		
		Afholdte udgifter primo	2.334.471	
		Afholdte udgifter i alt	2.334.471	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-136.144	
		Afholdte udgifter ultimo	2.198.327	2.334
		<u>6. Fjernvarme Vesterled, Vestervænget, Edelkær</u>		
		Afholdte udgifter primo	1.419.021	
		Afholdte udgifter i alt	1.419.021	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-132.962	
		Afholdte udgifter ultimo	1.286.058	1.419
		<u>10. Fjernvarme Plantagevænget 2-22</u>		
		Afholdte udgifter primo	264.521	
		Afholdte udgifter i alt	264.521	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-29.378	
		Afholdte udgifter ultimo	235.143	265
		<u>11. Fjernvarme Plantagevej 3A-M</u>		
		Afholdte udgifter primo	277.974	
		Afholdte udgifter i alt	277.974	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-30.872	
		Afholdte udgifter ultimo	247.102	278

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
		<u>12. Fjernvarme Skovbrynet 1-45</u>		
		Afholdte udgifter primo	151.026	
		Afholdte udgifter i alt	151.026	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-29.482	
		Afholdte udgifter ultimo	121.543	151
		Underfinansieringen udgør pr. 30. september 2023 kr. -501, hvilket er finansieret af afdelingens egne midler. Endelig finansiering iværksættes, når arbejdet er afsluttet.		
		<u>Køkkenudskiftning etape 1</u>		
		Afholdte udgifter primo	135.128	
		Afholdte udgifter i alt	135.128	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-10.614	
		Afholdte udgifter ultimo	124.513	135
		<u>Køkkenudskiftning etape 2</u>		
		Afholdte udgifter primo	41.918	
		Afholdte udgifter i alt	41.918	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-3.019	
		Afholdte udgifter ultimo	38.899	42
		<u>Køkkenudskiftning etape 3</u>		
		Afholdte udgifter primo	289.668	
		Afholdte udgifter i alt	289.668	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-12.876	
		Afholdte udgifter ultimo	276.792	290
		<u>Køkkenudskiftning etape 4</u>		
		Afholdte udgifter primo	2.070.531	
		Tilgang i årets løb	171.469	
		Afholdte udgifter i alt	2.242.000	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-91.431	
		Afholdte udgifter ultimo	2.150.569	2.071
		<u>Køkkenudskiftning etape 5</u>		
		Afholdte udgifter primo	135.719	
		Tilgang i årets løb	643.259	
		Afholdte udgifter i alt	778.978	
		Afholdte udgifter ultimo	778.978	136

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
		<u>Køkkenudskiftning etape 6</u>		
		Afholdte udgifter primo	0	
		Tilgang i årets løb	54.102	
		Afholdte udgifter i alt	54.102	
		Afholdte udgifter ultimo	54.102	0
		Forbedringsarbejder i alt	9.045.170	8.735
303.3	16	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		<u>1. Godtgjort forbedringsarbejde, bad</u>		
		Afholdte udgifter primo	2.227	
		Afholdte udgifter i alt	2.227	
		- Egne midler	-742	
		Afholdte udgifter ultimo	1.484	2
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	1.484	2
304	17	Andre anlægsaktiver / lån		
		Lånene er, i overensstemmelse med vejledning om drift af almene boliger m.v., optaget under posten andre anlægsaktiver. Aktivets kan ikke gøres likvidt, hvorfor aktivets er uden værdi.		
305.6	18	Andre debitorer		
		Kollektiv råderet	64.279	
		Andre debitorer i alt	64.279	31
305.7	19	Forudbetalte udgifter		
		Renovation 01.10 - 31.12 2023	283.896	
		Ejendomsskat og renovation	122.961	
		Forsikringer	70.852	
		Forudbetalte udgifter i alt	477.709	442
401.0	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	12.761.399	
		+ budgetteret henlæggelse	3.399.000	
		- årets forbrug	-3.699.234	
		Saldo ultimo	12.461.165	12.761
		Kursregulering:		
		Saldo primo	-1.417.020	
		+/- kursregulering	73.906	
		Saldo ultimo	-1.343.115	-1.417

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
		Saldo ultimo i alt	11.118.050	11.344
		Årets henlæggelse udgør 166,20 kr./m ² for beboelse		

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
402.0	21	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	1.217.985	
		- årets forbrug	-177.871	
		Saldo ultimo	1.040.114	1.218
405.0	22	Tab ved fraflytning		
		Saldo primo	1.261.270	
		- andel af årets forbrug, tab ved fraflytninger	-108.885	
		Saldo ultimo	1.152.385	1.261
406.0	23	Andre henlæggelser		
		<u>Henlæggelse til Reguleringskonto</u>		
		Saldo primo	87.517	
		Saldo ultimo	87.517	88
		Andre henlæggelser i alt	87.517	88
407.0	24	Resultatkonto		
		Saldo primo	1.539.430	
		+ årets overskud (konto 140)	655.333	
		- budgetmæssig afvikling	-656.000	
		Saldo ultimo	1.538.764	1.539
421.0	25	Skyldige omkostninger		
		Negativ ydelsesstøtte	422.000	
		Vandafledning 2018-2020	241.593	
		Vand 01.07 - 30.09 2023	1.080	
		EI 01.08 - 30.09 2023	11.157	
		Landsbyggefonden	449.298	
		Skyldig revision	27.057	
		Skyldige feriepenge	75.201	
		Kreditorer	1.093.431	
		Skyldige omkostninger i alt	2.320.817	2.381

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
423.0	26	Deposita og forudbetalt leje mv.		
		Depositum ungdomsboliger	54.690	
		Andre deposita	208.921	
		Boligafgifter mm.	176.302	
		Deposita og forudbetalt leje mv. i alt	439.913	439
425.0	27	Anden kortfristet gæld		
		Afsluttet elregnskab	15.007	
		Anden kortfristet gæld i alt	15.007	53

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligafdeling Nordfyn, afd. 8080 for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, tillige med afsnittet om "Vurdering af afdelingens økonomi" ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision 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 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 i denne udtalelse.

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

København, den 23. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3106

8080 - Nordfyn

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab 2022/2023 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til påtegning.

Afdelingsbestyrelsens underskrift:

Hans-Erik Rasmussen
Formand

Flemming Vesterbæk Knudsen
Medlem

Marianne Sørensen
Medlem

Bente Hatting Kaysen
Medlem

Børge Flemming Jensen
Medlem