

**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 2024



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. 1-9

ÅRSBERETNING

BOLIGFORENINGEN:

Årets driftsoverskud kr. 53.238,12 overføres til foreningens arbejdskapital, der herefter udgør kr. 618.091,42 / kr. pr. lme 15.075,40. Dispositionsfonden udgør kr. 3.351.537,45 / kr. pr. lme 81.744,82, hvoraf den bundne del pr. lme udgør kr. 58.602,75 og den disponible del pr. lme udgør kr. 23.142,07.

Overskuddet i foreningen skyldes besparelser i forhold til budgettet, herunder mødeudgifter kto. 502 med en besparelse på kr. 9.432,29, kontorholdsudgifter kto. 513 med en besparelse på kr. 1.876,25. Der har været flere nettorenter kto. 532/603 med flere indtægter på kr. 33.900,35.

Mellemregningskonti er forrentet med 4,68% mod et budgetgrundlag på 1,85%. Mellemregningsrenten svarer til markedsafkast i 2024.

Værdipapirer og likvide midler: Beholdningen er kursreguleret i.h.t. gældende officielle kurser pr. 31/12 2024 og bogført værdi udgør pr. 31/12 2024 kr. 2.208.406,25. Likvide midler udgør i alt kr. 1.274.245,21 der er placeret i Nordea på en alm. driftskonto.

Venteliste: Ved udarbejdelse af årsregnskab i marts 2025 er der i alt 317 medlemmer i Boligforeningen Nybo, heraf er i alt 172 aktiv boligsøgende. Af de 172 aktive boligsøgende bor 3 hos Nybo i dag og 169 er eksterne boligsøgende. 151 aktive boligsøgende bor i Esbjerg kommune, de resterende 21 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. Landsbyggefonden har givet tilsagn d. 19. december 2023 til støttede lån på 18.230 t.kr. og driftsstøtte på 226 t.kr. i 15 år. Derudover udføres udstøttede arbejder for i alt 23.923 t.kr., så sagen i alt har en anlægssum på ca. 41.403 t.kr. Byggesagen forventes opstartet ultimo 2025 primo 2026.

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 varmeforsyninger 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 2024 og akk. over-/underskudssaldo pr. 31/12 2024:

Afdeling 1, overskud 2024 kr. 122.801,50	opsamlet resultat	kr.	180.465,58
--	-------------------------	-----	------------

Det opsamlede resultat vil blive indtægtsført i de kommende budgetår.

Overskuddet i afdelingen skyldes besparelser på kto. 106 Ejendomsskatter med en besparelse på kr. 87.471,84, kto. 111.1 El til fællesarealer med en besparelse på kr. 9.958,14 og kto. 113.2 G-indskud med en besparelse på kr. 6.806,20. Derudover forekommer der flere indtægter kto. 202 renter kr. 95.795,01, heraf er kr. 21.160,90 overført til kto. 401 (kto. 131.3).

Modregnet flere udgifter på kto. 115 almindelig vedligeholdelse med en merudgift på 9.730,64, kto. 125 ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder med en merudgift på kr. 6.047,48.

Afdelingen har gennemført lejestigning pr. 01.04.2024.

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 2024 (Pr. lme kr. 5.598 + kr. 10.000 pr. afdeling)	kr. pr. lme	5.842
EAB 2023	-	4.108
B32 2022/23	-	3.994
Ungdomsbo 2023/24	-	3.561

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

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

Nybo har i regnskabsåret betalt kr. 3.703 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 2023 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Ungdomsbos årsregnskab for 2023/24 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

Almindelig vedligeholdelse:

NYBO 2024 (s.å. kr. 40,-)	kr. pr.m ²	31
Ungdomsbo 2023/24	-	38
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2023	-	21
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2023	-	20

ÅRSBERETNING

Årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

NYBO 2024	kr. pr.m ²	244
Ungdomsbo 2023/24	-	168
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2023	-	175
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2023	-	197

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. 45.246) 31.12.2024	kr. pr. lme	58.605
Ungdomsbo 2023/24	-	51.234
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2023	-	44.731
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark, 2023	-	50.139

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er pr. 31/12-2024 kr. 58.605 pr. lejemål. Sammenlignet med Ungdomsbo, "tvillingerne" og landsgennemsnittet ligger afdelingen pænt over. Det skal dog tages i ligningen, at i helhedsplanen er der opgaver planlagt.

Henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse er øget i budget 2025. Afdelingen vurderes individuelt og konkret hvert år i forbindelse med der udarbejdes rullende 30 års planer for periodisk og planlagt vedligeholdelse.

Regnskabsåret har været påvirket af positive kursreguleringer, der overføres til henlæggelserne for PPV iht. ny lovgivning fra 2022. Disse har påvirket henlæggelserne kto. 401 positivt med kr. 28.209,00 pr. 31.12.2024.

REVISIONSPÅTEGNING

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i boligorganisationen Boligforeningen Nybo

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen Nybo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter og 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 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 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 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.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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

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

Esbjerg, den 11. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Esbjerg, den 11. april 2025

Flemming Agerskov Christensen
Administrator

Bestyrelsens påtegning:

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

Esbjerg, den 8. maj 2025

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

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 forvaltede midler. I 2024 er markedsafkast beregnet til 4,68% 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.

Afdelingens forbedringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b (kollektiv råderet) finansieres, afhængig af afdelingens likviditet, med annuitetslån af afdelingens egne midler eller ved optagelse af banklån.”

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. 6.834,47 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 8. maj 2025

Flemming Agerskov Christensen
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 8. maj 2025

Leif Lindhardt Sørensen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ SPØRGESKEMA

Til bestyrelsen i Boligforeningen Nybo

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt det af bestyrelsen udarbejdede spørgeskema til årsregnskaberne for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Vores erklæring er alene udarbejdet til brug for bestyrelsens besvarelse af spørgeskema til regnskaberne for Boligorganisationen Nybo og kan ikke anvendes til andet formål.

Ledelsens ansvar

Bestyrelsen har ansvaret for, at det udarbejdede spørgeskema til årsregnskaberne er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af de udførte undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er besvaret i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Som led i vores undersøgelser har vi gennemgået oplysninger i spørgeskemaet og vurderet disse i forhold til boligorganisationens årsregnskaber samt drøftet spørgeskemaets oplysninger med boligorganisationens bestyrelse og daglige ledelse.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at spørgeskemaet til årsregnskaberne for 2024 ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Esbjerg, den 11. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

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.førernr.:		378	Kommunenr. 561	
Antal afd.	Antal lejlig-heder	Antal værelser	Antal erhvervs-lejemål	Antal institu-tioner	Antal andre lejemål	Antal lejemålsenheder
1	41	0	0	0	0	41
Bruttoetageareal m²		3.825 m2				
			Forrentning:			
			Afdelingsmidler		4,68%	
			Dispositionsfond		Diskontoen -2%	

Driftsregnskab for 2024

Udgifter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2024	*) Budget 2024 (tusind kr.)	*) Budget 2025 (tusind kr.)
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	3.740,02	4	4
502		Mødeudgifter	3.567,71	13	6
512	1	Forretningsførelse: 41 enh. á kr. 3.459	141.819,00	142	149
		Grundbidrag: 1 afdeling á kr. 10.000,-	10.000,00	10	10
		25% moms af administrationsbidrag	37.954,75	38	40
513	2	Kontorholdsudgifter	1.623,75	3	2
521		Revision	29.975,00	30	29
530	3	Bruttoadministrationsomkostninger	228.680,23	240	240
531	4	Tilskud til afdeling 1 (fra disp.f.)	6.834,47	0	0
532	5	Renteudgifter:			
		* Dispositionsfond 12.067,15		17	15
		* Mellemr. med afdelinger 122.246,68		0	45
		* Renteudgifter - bank 0,00		33	0
		* Kurstab obligationer 1.172,31			
		* Kurtage m.v. 421,17			
		* I Egen trækingsret 51.395,00	187.302,31	0	0
533		Henlæggelser til disp.f. udamort. lån	113.563,52	114	118
		Indbetalinger til Landsbyggefonden	302.173,80	309	312
540		Samlede ordinære udgifter	838.554,33	713	730
550		Udgifter ialt	838.554,33	713	730
551		Årets overskud anvendes til:			
		Overføres til arbejdskapitalen	53.238,12	8	3
560		Udgifter og overskud i alt	891.792,45	721	733

*) Budgettal er ikke underlagt revision.

Driftsregnskab for 2024

Indtægter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2024	*) Budget 2024 (tusind kr.)	*) Budget 2025 (tusind kr.)
		Ordinære indtægter:			
601		Administrationsbidrag:			
		* 41 lejligheder a kr. 5.598,-	229.518,00	230	230
		* Grundbeløb 1 afdelinger à kr. 10.000,-	10.000,00	10	10
			239.518,00		
603	5	Renteindtægter:			
		Renteindtægter - afdelinger 20.889,97		0	0
		Renteindtægter - bank 33.973,87		58	34
		Renteindtægter - værdipapirer 95.294,41		0	29
		Realiseret kursgevinst 28.149,41		0	0
		Renter fra LBF egen trækingsret 51.395,00	229.702,66	0	0
604		Fra afdelingerne til disp.fond, udamort. Lån	113.563,52	114	118
		Indbetalinger til LBF	302.173,80	309	312
607		Diverse indtægter:			
		Tilskud til afdeling 1 (fra dispositionsfonden)	6.834,47		
630		Indtægter og underskud ialt	891.792,45	721	733

*) Budgettal er ikke underlagt revision.

Balance pr. 31. december 2024

<i>Konto</i>	<i>Note</i>	<i>Specifikation</i>	<i>Indeværende år 31.12.24</i>	<i>Sidste år. (tusind kr.)</i>
--------------	-------------	----------------------	------------------------------------	-------------------------------------

AKTIVER:

		Aktiver		
716	6	Indskud i Landsbyggefonden	2.402.712,75	2.170
720		Anlægsaktiver ialt	2.402.712,75	2.170
		Tilgodehavender:		
726		Andre tilgodehavender (Ungdomsbo)	115,00	0
		Udlæg helhedsplan (Afd. 01)	0,00	648
727		Forudbetalte omkostninger	0,00	1
730		Tilgodehavende renter m.v.	26.776,43	19
731	7	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	2.208.406,25	1.511
732		Likvide midler:		
		Nordea bank	1.274.245,21	1.718
740		Omsætningsaktiver ialt	3.509.542,89	3.897
750		Aktiver ialt	5.912.255,64	6.067

PASSIVER

		Egenkapital:		
801		* Boligforeningsandele	19.020,00	19
803	8	* Dispositionsfond	3.351.537,45	3.076
805	9	* Arbejdskapital	618.091,42	565
810		Egenkapital ialt	3.988.648,87	3.660
		Kortfristet gæld:		
821		Gæld til afdeling 1	1.782.814,16	2.269
830	10	Anden kortfristet gæld	140.792,61	138
840		Kortfristet gæld ialt	1.923.606,77	2.407
850		Passiver ialt	5.912.255,64	6.067

NOTER 2024

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indev. år 2024 KR:	Budget indev. år. 2024 (tusind kr.)	Budget kommende år. 2025 (tusind kr.)
512	Note 1	Administration Ungdomsbo	189.773,75	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	0,00	0	0
		Kontorholdsudgifter i alt	1.623,75	4	4
530	Note 3	Bruttoadministrationsomkostninger ialt	228.680,23	229	240
		Bruttoadm. pr. lejemål kr.=>	41	5.351	5.085
531	Note 4	Tilskud til afdelinger			
		Tilskud afd. 1 (dispositionsfond)	6.834,47	0	0
			6.834,47	0	0
603	Note 5	Renteindtægter:			
		1. Afdelinger 1	0%	0	0
		2. Bankbeholdning		59	34
		3.a Værdipapirer		0	29
		3.b Real. Kursgevinst		0	0
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret		0	0
		Ialt renteindtægter		59	63
532		Renteudgifter:			
		1. Dispositionsfond diskonto - 2%	12.067,15	17	15
		2. Afdelinger 1 4,68%	122.246,68	34	45
		3. Bankgæld	0,00	0	0
		5. Kurstab obligationer	1.172,31	0	0
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	421,17	0	0
		7. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	51.395,00	0	0
		Ialt renteudgifter	187.302,31	51	60
		Nettorenteindtægt/udgift	42.400,35	8	3
		Nettorenteindt./udgift pr. lme.	41	0	0
716	Note 6	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 1.975.806,47			1.787
		Årets tilgang 181.304,28			172
		Årets afgang -			0
		Tilskrevne renter 51.395,00	2.208.505,75		17
		Indestående i alt/bunden del af disp. fonden	2.402.712,75		2.170
		Svarer til saldo pr. 31/12-24 på kto. 716.			

NOTER 2024

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indev. år 2024 KR:	Regnskab sidste år 2023 (tusind kr.)
731	Note 7	Værdipapirer/obligationsbeholdning:		
		Anskaffelsessum primo	1.498.593,70	15
		+ Tilgang i året	842.336,45	1.497
		- Afgang i året	-171.850,20	-13
		+/- kursregulering	-76,49	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.169.003,46	1.499
		Samlede opskrivninger primo	14.749,22	2
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-1.668,65	0
		+ Opskrivninger i året	28.149,45	12
		Samlede opskrivninger ultimo	41.230,02	14
		Samlede nedskrivninger primo	-2.058,64	-2
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	259,27	0
		+ Nedskrivninger i året	-27,86	0
		Samlede nedskrivninger ultimo	-1.827,23	-2
		Bogført værdi ultimo	2.208.406,25	1.511
		Obligationsbeholdning:	<i>Nominel værdi</i>	<i>Bogført værdi</i>
		Nykredit	2.165.653,49	2.208.406,25
			2.165.653,49	2.208.406,25
803	Note 8	Dispositionsfond:		
		1. Saldo pr. 01.01.2024	3.075.750,97	2.846
		3. Rentetilskrivning	12.067,15	8
		4. Ydelser, udamortiserede lån	113.563,52	114
		11. Pligtmæssig bidrag fra afdelingerne	302.173,80	287
		12. Rente af egen trækningsret	51.395,00	16
			3.554.950,44	3.271
		Afgang:		
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed	-6.834,47	-5
		24. Ydelse, udarmotiserende lån til LBF	-75.709,00	-76
		Indbetalinger til LBF A&G indskud i året	-120.869,52	-114
		Saldo pr. 31.12.2024	3.351.537,45	3.076
		40 Disponibel del	948.824,70	906
		Disponibel del pr. lejemål	23.142,07	16
		50 Saldo ultimo	3.351.537,45	3.076
805	Note 9	Arbejdskapital:		
		1. Saldo 01.01.2024	564.853,30	531
		2. Året resultat 2024	53.238,12	34
		Saldo pr. 31.12.2024	618.091,42	565
830	Note 10	Anden kortfristet gæld:		
		Skyldig A-skat	1.307,00	1
		Skyldig AM-bidrag	299,00	0
		Periodeafgrænsning	123.970,70	119
		Anden gæld	5,91	1
		Kreditorer	15.210,00	17
		Saldo pr. 31.12.2024	140.792,61	138

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



Nybo afd. 1
Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

Side 1

LBF boligorg.nr. 0502

Afdeling 1

LBF afd. nr. 00100

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

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	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	Nej
Gæsteværelse	Nej	Bad	Nej
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Nej
1gs Rørkær, Esbjerg Jorder	17905	Kildesortering af affald	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 2024

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 709,53

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-04-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 23,66

Forhøjelse pr. m² i %: 4,60

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 90.513

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 ingen tilgang været.

Kommentarer til regnskabet for 2024

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 122.801,50.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 180.465,58. Heraf er kr. 19.200 allerede indregnet i budgettet for 2025. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - højere udgifter i forbindelse med udgifter til kloakanlæg, samt diverse fugtskader.
- Konto 125 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder - højere ydelse i takt med rentetilpasningslån og indekslån.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106 Ejendomsskatter - besparelser på baggrund af de foreløbige vurderinger.
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 113.2 G-indskud - beregnet på baggrund indeksering, som kun er steget med ca. 5% mere end budgetteret.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt 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 meget flotte afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 4,68% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1,85%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	122.246,68
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	21.160,90
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	101.085,78

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 28.100,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

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

Der har i regnskabsåret været 1 flytninger - svarende til en flytteprocent på 2,4% - mod tidligere år 2, 2 og 2 flytninger.

*)Budgettal er ikke underlagt revision.

REVISORS PÅTEGNING

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligorganisationen Boligforeningen Nybo, afdeling 1, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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 11. april 2025

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024 (kr.)	*) Budget 2024 (kr.)	*) Budget 2025 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	122.782,62	122.800	122.800
106		Ejendomsskatter	266.528,16	354.000	269.000
107		Målerpasning - vand	1.266,25	1.300	1.300
109		Renovation	118.193,36	118.200	123.700
110		Forsikring	44.631,76	43.700	47.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	14.041,86	24.000	16.000
		3. Målerpasning m.v.	3.185,38	3.400	4.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 5.598 pr. lme.	229.518,00	229.500	230.000
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	2.280,00	2.300	2.300
		2. G-indskud	299.893,80	306.700	309.800
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	989.538,57	1.093.100	1.014.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	10.606,99	8.500	6.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	119.230,64	109.500	130.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	406.523,74	551.695	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-406.523,74	-551.695	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	16.037,42	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-16.037,42	0	0
119	4	Diverse udgifter	8.183,66	8.300	7.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	138.021,29	126.300	143.800
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	933.100,00	933.100	1.070.700
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	933.100,00	933.100	1.070.700
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.183.442,48	2.275.300	2.351.400
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	407.684,49		
		2. Renter m.v.	105.114,08		
		3. Administrationsbidrag	13.348,91	520.100	522.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	47.280,00	45.300	49.700
129		1. Tab ved lejeledighed	6.834,47		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-6.834,47	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	21.160,90	0	0
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	39.973,40	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	634.561,78	565.400	572.500
139		UDGIFTER I ALT	2.818.004,26	2.840.700	2.923.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	122.801,50		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.940.805,76	2.840.700	2.923.900

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024 (kr.)	*) Budget 2024 (kr.)	*) Budget 2025 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	2.713.941,00	2.714.000	2.797.600
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	61.668,00	57.300	61.700
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	122.246,68	41.300	45.400
		Renter Kollektiv råderet	14.848,33	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		6. Overført fra opsamlet resultat	28.100,00	28.100	19.200
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.940.804,01	2.840.700	2.923.900
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1,75	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1,75	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.940.805,76	2.840.700	2.923.900

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2025 (kr.)	Balance pr. 30.09.2024 (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	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Forbedring	307.691,31	372.494,47
		Facaderenovering 1	1.190.947,87	1.352.565,98
		Hjemfaldspligt - Esbjerg Kommune	482.333,29	506.645,58
		Renovering fjernvarme m.v.	1.667.671,34	1.727.427,94
		Renovering badeværelser 2005	256.181,73	273.942,90
		Facaderenovering 2	289.432,83	354.166,03
		Kollektive råderetsarbejder (lån)	70.947,49	82.310,47
		Kollektive råderetsarbejder (afskrivning)	122.909,40	155.341,07
	8	Igangværende byggesag	1.179.222,74	0,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.498.045,98	7.755.602,42
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	0,00	8.470,00
		4. Fraflytninger	82.060,41	88.140,41
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	8.380,58	6.227,11
		7. Forudbetalte udgifter	44.838,73	5.581,39
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.782.814,16	2.268.404,99
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.918.093,88	2.376.823,90
310		AKTIVER I ALT	10.416.139,86	10.132.426,32
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.402.810,36	1.855.073,20
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	102.857,39	118.894,81
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	74.179,04	74.179,04
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	2.579.846,79	2.048.147,05
407	11	Opsamlet resultat	180.465,58	85.764,08
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.760.312,37	2.133.911,13
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	2.743,97	11.130,24
409		Beboerindskud	101.660,00	101.660,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.826.304,01	2.817.917,74
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	2.930.707,98	2.930.707,98
413		Andre lån :		
		Lån Realkredit Danmark kr. 1.231.000	307.691,31	372.494,47
		Lån facaderen. 1 - Nykredit - kr. 2.428.000	1.190.947,87	1.352.565,98
		Lån Hjemfaldspligt - RD kr. 833.000	482.333,29	506.645,58
		Lån Fjernvarme RD 2.155.000	1.667.671,34	1.727.427,94
		Lån badevær. 2005 RD kr. 587.782,42	256.181,73	273.942,90
		Lån facaderen. 2 Realkredit Danmark kr. 897.000	289.432,83	354.166,03
		Nordea køkkenlån kr. 160.200	70.947,49	82.310,47
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	354.553,00	328.101,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	7.550.466,84	7.928.362,35
421	13	Skyldige omkostninger	81.576,49	70.152,84
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	23.689,00	0,00
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	95,16	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	105.360,65	70.152,84
430		PASSIVER I ALT	10.416.139,86	10.132.426,32

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:		Nominallån		Indekslån		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)		8.386,27		0,00		
101.2		Prioritetsrente		543,83		0,00		
101.3		Administrationsbidrag		289,00		0,00		
		Ydelser og beboerbetaling 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		*) Budget		
		Ejendomsfunktionærer		10.606,99		8.500,00		
		I alt		10.606,99		8.500,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115		kt. 116		
		1. Terræn		45.736,77		52.608,92		
		2. Bygning, klimaskærm		17.927,42		0,00		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		20.093,24		298.275,14		
		5. Bygning, tekniske installationer		35.473,21		55.639,68		
		I alt		119.230,64		406.523,74		
119	4	Diverse udgifter		Resultat		*) Budget		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		6.789,60		7.000,00		
		Netværksomkostninger. (digital kommunikation)		1.244,06		800,00		
		Diverse udgifter		150,00		500,00		
		I alt		8.183,66		8.300,00		
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år (grundskyldsregulering)					39.973,40	
		I alt					39.973,40	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Diverse indtægter					1,75	
		I alt					1,75	
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	372.494,47	0,00	3.336,98	-68.140,14	0,00	307.691,31
		Kt. 303.11	1.352.565,98	0,00	0,00	-161.618,11	0,00	1.190.947,87
		Kt. 303.12	506.645,58	0,00	0,00	-24.312,29	0,00	482.333,29
		Kt. 303.13	1.727.427,94	0,00	0,00	-59.756,60	0,00	1.667.671,34
		Kt. 303.14	273.942,90	0,00	0,00	-17.761,17	0,00	256.181,73
		Kt. 303.15	354.166,03	0,00	0,00	-64.733,20	0,00	289.432,83
		Kt. 303.16	82.310,47	0,00	0,00	-11.362,98	0,00	70.947,49
		Kt. 303.17	155.341,07	0,00	0,00	-1.297,67	-31.134,00	122.909,40
303.1-2	8	Igangværende byggesager:						
			Saldo primo	Tilgang/ tilskud	Afdrag	Nedskrivning byggesum	Overført til endelig aktiv*	Saldo ultimo
		Kt. 303.18	0,00	1.179.222,74	0,00	0,00	0,00	1.179.222,74
306/307	9	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		3. Stats- eller realkreditobligationer						1.121.889,29
		4. Øvrige beholdninger						660.924,87
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						1.782.814,16
401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.855.073,20	-406.523,74	933.100,00	21.160,90		2.402.810,36

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	118.894,81	-16.037,42	0,00	0,00	0,00	102.857,39
		Kt. 405	74.179,04	0,00	0,00	0,00	0,00	74.179,04
		Kt. 407	85.764,08	0,00	0,00	-28.100,00	122.801,50	180.465,58
406.9	12	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						537.457,98
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						2.042.388,81
		Saldo ultimo						2.579.846,79
421	13	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Periodeafgrænsning					4.750,00	4.900,00
		Periodisering forbrugsafgifter					2.368,06	4.511,21
		Skyldige kreditorer					74.458,43	60.741,63
		Skyldige omkostninger i alt					81.576,49	70.152,84
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Mellemregning indflyttere					23.689,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					23.689,00	0,00