

Boligorganisationen

LBF-nr.: 390

Afdeling

LBF-nr.: 704

Tilsynsførende kommune

Kommune nr. 370

BOLIGNÆSTVEDKindhestegade 12, 1.
4700 Næstved**Afdeling 704 Sognefogedgården**

H.C. Andersensvej 1-5

4700 Næstved

Næstved KommuneRådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon: 55750600

E-mail: info@bolignaestved.dk

CVR-nr.: 65969912

Telefon: 55885588

Lejemål		Bruttoetage-areal i alt (m ²)	Antal lejemål	å lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		1.281	21	1	21
Almene ungdomsboliger		-	-	1	-
Almene ældreboliger		-	-	1	-
Almene boliger i alt		1.281	21		21
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	228	10		
	2	504	9		
	3	264	3		
	4	285	3		
	5	-	-		
Erhvervslejemål		-	-	1 pr. påbegyndt	-
Institutioner		-	-	1 pr. påbegyndt 60 m ²	-
Garager/Carporte			4	1/5 del	0,8
Lejemålsoplysninger i alt		1.281	25,0		21,8

Matrikel nr. og tekst:	LL.Næstved 14 ES
BBR-ejendomsnr.:	37015981

Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	Tilsagn for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	21	1.281	01-01-1963	01-01-1963
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
Byggeart				
Boliger i etagebyggeri	21	1.281		
Boliger i tæt / lav byggeri	-	0		

Beboerfaciliteter og installationer	
Beboerhus	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej
Vaskeri	
Vaskeinstallation, fælles	Ja
Vaskemask i de enkelte boliger	Nej
Vandinstallation	
Tostrengt vandsys. (rent/gråt)	Ja
Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej
Affald	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
Forbrugsmåling	
Vandmåling, individuel	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Ja
El-måling, kollektiv	Nej
Varmeforsyning	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet	729,33
Lejeforhøjelse i årets løb:	
Dato for forhøjelsen	01-01-2021
Forhøjelse pr. m² i kr.	24,98
Forhøjelse i %	3,55
Forhøjelse på årsbasis	32.000

Resultatopgørelse			Resultat- opgørelse indv.år	Budget inde- værende år (Ej revideret)	Budget kom- mende år (Ej revideret)
Konto	Note				
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
105.9	*	Nettokapitaludgifter	82.458	83.000	83.000
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	44.683	45.000	45.000
107		Vandafgift	100.166	91.000	98.000
109		Renovation	58.276	51.000	62.000
110		Forsikringer	16.790	17.000	17.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme fællesarealer	17.507	16.000	17.000
		3. Målerpasning m.v.	4.301	4.000	5.000
112	*	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	81.445	82.000	82.000
		2. Dispositionsfond	12.600	13.000	13.000
		3. Arbejdskapital	3.553	4.000	4.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		2. G-indskud	85.187	85.000	85.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	424.508	408.000	428.000
		Variable udgifter			
114	*	Renholdelse	155.292	158.000	162.000
115	*	Almindelig vedligeholdelse	8.606	12.000	10.000
116	*	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	88.584	220.000	161.000
		2. Dækket af tidl. henlæggelser	-88.584	-220.000	-161.000
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.			
		1. Afholdte udgifter	6.920	12.000	12.000
		2. Dækket af henlæggelser	-6.920	-12.000	-12.000
118		Særlige aktiviteter:			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	9.706	12.000	12.000
119	*	Diverse udgifter	3.437	6.000	6.000
119.9		Variable udgifter i alt	177.042	188.000	190.000

Resultatopgørelse			Resultat- opgørelse indv.år	Budget inde- værende år (Ej revideret)	Budget kom- mende år (Ej revideret)
Konto	Note				
		Henlæggelser			
120	*	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser (kto.401)	315.000	315.000	300.000
121	*	Istandsættelse ved fraflytning - A-ordning (kto.402)	6.000	6.000	6.000
123	*	Tab ved fraflytninger (kto.405)	7.000	7.000	7.000
124.8		Henlæggelser i alt	328.000	328.000	313.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.012.007	1.007.000	1.014.000
		Ekstraordinære udgifter			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen. 9.541		0	0
		3. Diverse renter 99	9.640	0	0
134	*	Korrektion tidligere år	427	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	10.067	0	0
139		Udgifter i alt	1.022.074	1.007.000	1.014.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.022.074	1.007.000	1.014.000

Resultatopgørelse			Resultat- opgørelse indv.år	Budget inde- værende år (Ej revideret)	Budget kom- mende år (Ej revideret)
Konto	Note				
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	934.452	934.000	976.000
		7. Garager/carporte	5.280	5.000	5.000
		9. - Merleje	-5.526	-6.000	-6.000
203	*	Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift fællesvaskeri	22.547	20.000	21.000
		6. Overført fra samlet resultat	54.010	54.000	18.000
203.9		Samlede ordinære indtægter	1.010.763	1.007.000	1.014.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektioner vedr. tidligere år	1.177	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	1.177	0	0
209		Indtægter i alt	1.011.941	1.007.000	1.014.000
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	10.133	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	1.022.074	1.007.000	1.014.000

Balance

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
301		Ejendommens anskaffelsessum		
		1. Kontantværdi pr. 01-10-2021 10.100.000	1.730.465	1.730.465
		2. Heraf grundværdi kr. 1.787.300		
304.9		Anlægsaktiver i alt	1.730.465	1.730.465
		Omsætningsaktiver		
305	*	Tilgodehavender		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber 119.280		112.360
		4. Fraflytninger, heraf til inkasso 37 5.287		8.040
		7. Forudbetalte udgifter 3.651	128.218	3.359
		3. Tilgode hos boligorganisationen	2.970.318	2.802.260
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.098.536	2.926.019
310		Aktiver i alt	4.829.000	4.656.483

Balance

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år
		Passiver		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.055.866	1.829.450
402	*	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	598.882	599.802
405	*	Tab ved fraflytning	12.501	5.501
406.9		Henlæggelser i alt	2.667.249	2.434.753
407	*	Opsamlet resultat +/-	10.738	74.881
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.677.987	2.509.634
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessummen		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkredit Danmark	96.639	122.146
409		Beboerindskud	54.765	54.765
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	84.076	84.076
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.494.985	1.469.477
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	1.730.465	1.730.465
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	190.004	190.004
417		Langfristet gæld i alt	1.920.469	1.920.469
		Kortfristet gæld		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	161.310	159.164
421	*	Skyldige omkostninger	59.126	61.691
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	4.583	0
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	5.526	5.526
426		Kortfristet gæld i alt	230.544	226.381
430		Passiver i alt	4.829.000	4.656.483

Faste noter til resultatopgørelse

Konto		Resultat- opgørelse Indv. år	Budget inde- værende år (Ej revideret)	Budget kom- mende år (Ej revideret)
101-105	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved nominallån			
	101.1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	25.507	32.000	32.000
	101.2 Prioritetsrenter	5.213	0	0
	101.3 Administrationsbidrag	1.024	0	0
	105.1 Andel til Boligorganisationens dispositionsfond	16.905	17.000	17.000
	105.2 Andel til Landsbyggefonden	33.809	34.000	34.000
	Nettokapitaludgifter i alt	82.458	83.000	83.000
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1.1 Administrationsbidrag			
	22 lejemålsenheder á kr. 3.736	81.445	82.000	82.000
	1.2 Dispositionsfond			
	22 lejemålsenheder á kr. 578	12.600	13.000	13.000
	1.3 Arbejdskapital			
	22 lejemålsenheder á kr. 163	3.553	4.000	4.000
	Bidrag til boligorganisationen i alt	97.599	99.000	99.000
114	Renholdelse			
	1. Lønninger ejendomsfunktionær/kontorpersonale	115.737	121.000	122.000
	2. Trappevask inkl. rengøringsmidler	30.369	30.000	31.000
	3. Drift af ejendomskontor	9.186	7.000	9.000
	Renholdelse i alt	155.292	158.000	162.000

Faste noter til resultatopgørelse

Konto		Resultat- opgørelse Indv. år	Budget inde- værende år (Ej revideret)	Budget kom- mende år (Ej revideret)
115	Almindelig vedligeholdelse			
	1. Terræn	8.063	12.000	10.000
	3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	64	0	0
	6. Materiel	480	0	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	8.606	12.000	10.000
116	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser			
	1. Terræn	3.898	9.000	21.000
	2. Bygning, klimaskærm	2.794	22.000	2.000
	3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	27.076	50.000	55.000
	4. Bygning, fælles, indvendig	31.238	0	0
	5. Bygning, tekniske installationer	17.749	127.000	63.000
	6. Materiel	5.828	12.000	20.000
	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser i alt	88.584	220.000	161.000
118	Drift fællesvaskeri			
	1. Udgifter	9.706	12.000	12.000
	2. Indtægter	22.547	20.000	21.000
	Drift af fællesvaskeri	12.841	8.000	9.000
119	Diverse udgifter			
	1. Kontingent BL	2.935	3.000	3.000
	2. Beboeraktiviteter	500	1.000	1.000
	3. Diverse	2	1.000	1.000
	4. Afd. bestyrelsens rådighedsbeløb	0	1.000	1.000
	Diverse udgifter i alt	3.437	6.000	6.000
134	Korrektioner vedr. tidl. år.			
	1. Diverse fonde	427	0	0
	Korrektioner vedr. tidl. år i alt	427	0	0
206	Korrektioner tidligere år			
	1. Indb. vedr. fraflyttere fra advokat	450	0	0
	1. Bonus Tryghedsgruppen	727	0	0
	Korrektioner vedr. tidl. år i alt	1.177	0	0

Faste noter til balance

Konto	Specifikation	Indeværende år	Sidste år
305	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	3. Varmeregnskab	119.280	112.360
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	119.280	112.360

Faste noter til balance

Konto	Specifikation	Indeværende år	Sidste år
401	Planlagt og periodisk vedl. og forn.		
	Saldo primo året	1.829.450	1.660.775
	Henlagt i året	315.000	350.000
	Forbrugt i året	-88.584	-181.325
	Planlagt og periodisk vedl. og forn. i alt	2.055.866	1.829.450
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
	Saldo primo året	599.802	598.745
	Henlagt i året	6.000	10.000
	Forbrugt i året	-6.920	-8.943
	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	598.882	599.802
405	Tab ved fraflytning		
	Saldo primo året	5.501	7.926
	Henlagt i året	7.000	1.000
	Forbrugt i året	0	-3.425
	Tab ved fraflytning i alt	12.501	5.501
407	Resultatkonto		
	Saldo primo	74.881	163.266
	Årets underskud (konto 210)	-10.133	-2.787
	Budgetmæssig afvikling af overskud (konto 203.6)	-54.010	-85.598
	Resultatkonto i alt	10.738	74.881
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	161.310	159.164
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	161.310	159.164
421	Skyldige omkostninger		
	1. Skyldige omkostninger	46.300	39.754
	2. Afsatte feriepenge	3.974	13.670
	4. Skyldige kreditorer	8.851	8.266
	Skyldige omkostninger i alt	59.126	61.691
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
	2. Husleje	4.583	0
	Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	4.583	0

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og den øverste myndighed i den almene boligorganisation BoligNæstved

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation BoligNæstved, Afdeling 704 Sognefogedgården for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 boligafdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 afdelingen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorer etisk 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 bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. 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 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 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 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 boligafdelingen, 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-kritisk 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 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 boligafdelingen, 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 _____

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Næstved, den _____

Ingen afdelingsbestyrelse

Øverste myndigheds påtegning:

Repræsentaskabet har, i medfør af vedtægter for **BOLIGNÆSTVED**, §6, stk. 6, på ordinært repræsentantskabsmøde, den 30. maj 2011 delegeret godkendelsen af afdelingernes årsregnskaber til Organisationsbestyrelsen.

Næstved, den 19. maj 2022