

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende kommune
Landsbyggefonden Boligorganisationsnr. 403		Kommune nr. 707
Grenaa Andelsboligforening v/Boligkontoret Danmark Århusvej 22C st. 8500 Grenaa	Boligkontoret Danmark Havneholmen 21 1561 København V	Norrdjurs Kommune Torvet 3 8500 Grenaa
Telefon: 86300444 CVR-nr.: 13 46 45 10 E-post: Grenaa@bdk.dk Hjemmeside:	Telefon: 35 44 80 80 www.boligkontoret.dk	Telefon: 89 59 10 00 Mail: Norrdjurs@norrdjurs.dk

Boligorganisationen omfatter i alt:				
	Antal lejemål	Brutto-etageareal antal m ²	å lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Antal afdelinger: 15				
1) boliger	599	53.971,7	1	599,0
2) erhvervslejemål	0	0,0	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,0
3) institutioner	0	0,0	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,0
4) garager/carporte og andre bilejemål	113		1/5	22,6
5) lejemål, m2 og lejemålsenheder i alt	712			621,6

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

ÅRSBERETNING FOR 2022

Resultat	<p>Boligorganisationen har i regnskabsperioden haft et overskud på 12.755 kr. Resultatet skyldes især:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Resultatet og budgetafvigelser afhænger af boligforeningens overgang til ny administrationsform med besparelser på konto 511 og ekstraomkostninger på
Økonomistyring og egenkontrol	<p>I henhold til driftsbekendtgørelsen skal Boligorganisationen udøve økonomistyring samt gennemføre egenkontrol.</p> <p>Boligorganisationens økonomistyring foregår gennem Boligkontoret Danmark, gennem en årlig cyklus. Det foregående årsregnskab danner grobund for den kommende års økonomistyring. Ved årsregnskabet godkendelse behandler boligorganisationens bestyrelse det foregående års egenkontrol. I egenkontrollen behandles punkter på organisationsniveau samt punkter på afdelingsniveau. Punkterne belyses med rødt, gult og grønt lys, hvor rødt lys er områder med øget opmærksomhed.</p> <p>For boligorganisationen er følgende områder markeret med rødt lys og vil blive gennemgået med bestyrelsen:</p> <p>Boligorganisationen</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Arbejdskapital <p>Boligafdelinger</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Tab ved fraflytning <p>Bestyrelsen udstikker den kommende periodes fokuspunkter via behandling af egenkontrollen. Egenkontrollen anvendes også som udgangspunkt til kommende budgetudarbejdelse.</p> <p>Boligkontoret Danmark udarbejder også en årlig egenkontrol, som omhandler, brugerundersøgelser, nøgletal, Compliance og øvrige måltal. Af 35 målepunkter er der ingen punkter der har fået rødt lys.</p> <p>Hvert kvartal gennemgås boligorganisationens og afdelingernes driftskonti, og status for forbrug udsendes til henholdsvis afdelings- og hovedbestyrelsen.</p> <p>Som led i boligorganisationens styring af driftssager, har Boligkontoret Danmark taget initiativ til at ansætte bygningskonstruktører, til at sikre kvaliteten i langtidsbudgetterne, og sikre at alle store bygningsdele er medtaget i vedligeholdelsesplanen.</p> <p>Boligorganisationens likviditet er placeret i Boligkontoret Danmarks almene fællesforvaltning. Forvaltningen investeres i stats og realkreditobligationer, hvor der hvert kvartal udsendes status for beholdning / afkast, så hovedbestyrelsen kan følge med i likviditetstræk samt afkast.</p>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

ÅRSBERETNING FOR 2022

4-årige mål	Boligorganisationens mål for de kommende 4 år, tager udgangspunkt i de målsætninger som boligorganisationen har vedtaget.
Egenkapitalen	<p>Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning kr. 10.387.230, hvoraf de kr. 4.061.425 er disponibel dispositionsfond. Den samlede egenkapital udgør kr. 11.735.445, og den samlede disponible egenkapital er kr. 5.379.615.</p> <p>Den samlede disponible egenkapital svarer til 8.655 kr. pr. lejemålsenhed. Heraf udgør den disponible dispositionsfond kr. 6.534 samt den disponible arbejdskapital kr. 2.121.</p> <p>Boligorganisationens målsætning for den samlede disponible egenkapital er på kr. 5.960.301. Målsætningen er ikke opfyldt på regnskabstidspunktet.</p> <p>Målsætning for dispositionsfonden: Landsbyggefondens maxium beløb</p> <p>Målsætning for arbejdskapitalen: Landsbyggefondens maxium beløb</p>
Renter	<p>Boligorganisationen har sine penge placeret i Boligkontorets almene fællesforvaltning, sammen med Boligkontorets øvrige medlemmer. Den almene fællesforvaltning har i 2022 genereret et afkast på kr. -2.657.760 svarende til -7,81%.</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Udbetalt rente på -671.140 kr. svarende til en forrentning på -1,97%.◆ Urealiseret kurstab på -1.986.620 kr. svarende til en forrentning på -5,84%. <p>Boligorganisationen har opkrævet renter fra:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Afdelingerne på samlet kr. 2.702.807 svarende til en negativ forrentning på 8,71%.◆ Dispositionsfonden på samlet kr. 12.303 svarende til en forrentning på 0,00%.◆ Arbejdskapitalen på samlet kr. 8 svarende til en negativ forrentning på 8,71%. <p>Boligorganisationen har modtaget renter fra:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Afdelinger med negativ indestående på samlet kr. 12.303 svarende til en forrentning på 1,33%.

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

ÅRSBERETNING FOR 2022

Kursregulering	<p>Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en ændring til bekendtgørelsen om drift af almene boliger i forbindelse med ændret regnskabsmæssige behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger. Ændringen medfører, at både realiserede som urealiserede kursgevinster og -tab henføres til henlæggelseskonto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Ændringen trådte i kraft 15. september 2022 og er gældende for regnskaber, der afsluttes efter denne dato.</p> <p>Grenaa Andelsboligforening har i regnskabsperioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 haft et samlet kurstab på kr. 2.988.657, svarende til ca. 9,63%, som dækkes af afdelingernes henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.</p>
Egen trækningensret	<p>Boligorganisationen har på kontoen for egen trækningensret i Landsbyggefonden henlagt 5.296.040 kr.</p> <p>Aktiv brug af egen trækningensret</p>
Målsætninger	<p>Boligorganisationens bestyrelse har siden 2000 skulle arbejde med fastlæggelse af målsætninger, som et led i opfyldelsen af kravene i lovgivningen om forvaltningsrevision.</p> <p>Boligorganisationen har tidligere år behandlet 3 af 16 målsætninger fra Boligkontoret Danmarks målsætningsprogram.</p>
Effektiviseringskrav	<p>De almene boligorganisationer er fra staten underlagt et effektiviseringskrav. I boligselskabets egenkontrol er selskabets effektiviseringstal illustreret. Ud af alle af boligorganisationens afdelinger, som har et effektiviseringstal, er alle afdelinger gule eller grønne. I bilaget til egenkontrollen er de enkelte afdelingers effektiviseringstal oplyst.</p>
Bestyrelsen	<p>Organisationsbestyrelsen består af 5 personer, hvoraf de 5 er valgt blandt beboerne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har i 2022 holdt 13 møder.</p>
Nybyggeri	<p>Boligorganisationen har ikke aktuelle planer om nybyggeri.</p>
Udlejning og anvisning	<p>Der har i visse boligafdelinger været udfordringer med at udleje boligerne i boligorganisationen - det handler om følgende: enkelte boliger i land områderne (afd 13 og afd 70), hvor tomgang forekommer og hvor flere runder med tilbud er nødvendig</p>
Begivenheder	<p>I det forgangne år har der været følgende særlige begivenheder i boligorganisationen:</p>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

ÅRSBERETNING FOR 2022

Behandling af Regnskabet behandles på møde i bestyrelsen den 16. maj 2023
årsregnskab i
bestyrelsen

AFDELINGERNE

Status Årets karakterer, resultater og status m.h.t. henlæggelser og eventuelt opsamlede underskud kan illustreres således:

	Afdeling	2022				2021	
		Over-/underskud	Henlagt	Resultat-konto	Netto henlagt	Netto pr. lejemålsenhed	Netto pr. lejemålsenhed
	10	60.301	1.124.037	-120.572	1.003.465	24.595	14.380
	12	16.221	842.362	17.606	859.968	53.748	55.896
	13	36.559	357.574	-49.694	307.880	17.104	10.638
	14	14.477	614.932	-2.174	612.758	38.297	39.586
	15	69.755	1.255.671	193.431	1.449.102	45.569	42.628
	21	148.842	8.633.906	541.609	9.175.515	59.121	55.922
	22	34.423	3.732.383	252.260	3.984.643	107.693	104.532
	31	0	5.357.727	536.527	5.894.254	59.779	62.672
	40	37.473	1.935.810	-679.717	1.256.093	13.477	8.984
	50	52.836	936.218	107.721	1.043.939	43.497	47.659
	60	-8.888	745.523	-1.924	743.599	61.967	65.842
	70	40.246	579.986	120.229	700.215	29.176	35.736
	80	49.396	906.792	98.342	1.005.134	59.126	64.217
	90	44.871	838.672	81.953	920.625	41.847	43.269
	110	34.415	391.102	14.109	405.211	25.326	20.478
	I alt	630.927	28.252.695	1.109.706	29.362.401	47.237	45.669

Renoveringer I det forgangne år har der været følgende store renoveringssager under opstart / renovering:

Afd 21 der er opstatet helhedsplan. Vedr. facader, installationer, bad, og tilgængelighed.

Afd 40 der er vedtaget og afholdt licitation på en vindues/døre udskiftning.

Landsbygge- I det forgangne år har der været følgende sager:

fonden Afd 21 der er opstatet helhedsplan. Vedr. facader, installationer, bad, og tilgængelighed.

Særlige begiven- I det forgangne år har der været følgende særlige begivenheder:

heder i December 2022 nedbrændte kornblomstvej 17 a-c. der etableres 3 nyboliger.

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

ÅRSBERETNING FOR 2022

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet under hensyntagen til bestemmelserne i Trafik-, bygge- og boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v..

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bilag 2 jf. bekendtgørelsens bestemmelser.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret i Boligkontoret Danmarks almene fællesforvaltning.

Resultatopgørelse

Udgifterne bogføres løbende, i takt med at fakturaer fremkommer. Der foretages periodisering, så udgifter (udover en bagatelgrænse på 1.000 kr.), der vedrører andre regnskabsperioder, bogføres som forudbetalte udgifter (konto 727) eller via afsætningskonti (konto 726, 825, 826 eller 830).

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag medtages med et bidrag pr. lejemålsenhed. Herudover opkræves tillægsydelse. Beløbet betales månedsvis af henholdsvis afdelingerne til organisationen og organisationen til Boligkontoret Danmark.

Renter

Renteudgifter og renteindtægter indeholder mellemregningsrente fra renteberegning af afdelingernes indestående. Endvidere driftsføres renteindtægter og udgifter samt kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapir.

Forrentning af mellemregningskonti med boligorganisationen og afdelingerne er foretaget efter sædvanlige beregningsprincipper og er opgjort dag til dag. Udlån til afdelingerne er forrentet med diskontoen med et tillæg af 1 % svarende til en rentesats på gennemsnitlig 1,33 %.

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

ÅRSBERETNING FOR 2022

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning, eller om aktivet er taget ud af drift. Er det tilfældet, nedskrives aktivet i overensstemmelse med vurderingen.

Biler optages til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over 5 år.

Øvrige anlægsaktiver

Administrationsejendom, inventar, edb, kontormaskiner og forbedringer i lejede lokaler afskrives lineært over aktivernes forventede brugstider og restværdier, idet følgende afskrivningsperioder benyttes:

	Brugstid	Restværdi
Inventar	3 - 10 år	0%
IT (hardware og software)	3 - 5 år	0%

Småanskaffelser under 15.000 kr. straks afskrives.

Debitorer og andre tilgodehavender

Debitorer og andre tilgodehavender optages efter en individuel, forsigtig vurdering.

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
				Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v. 1. Afdelinger i drift	35.669	45	46
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	80.194	28	36
511	2	Personaleudgifter	218.580	344	0
512	3	Forretningsførelse	2.336.289	2.485	2.331
513	4	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	243.877	63	1
514	5	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrationsejendom)	4.716	0	28
515	6	Afskrivninger, driftsmidler	11.271	0	0
516	7	Særlige aktiviteter	4.419	0	0
521		Revision	81.581	72	72
530		Bruttoadministrationsudgifter	3.016.596	3.037	2.514
532	12	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	3.046.015	101	0
533	8	Henlæggelser af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden	5.698.695	5.666	5.630
540		Samlede ordinære udgifter	11.761.306	8.804	8.144
541	9	Ekstraordinære udgifter	1.259.295	947	480
550		Udgifter i alt	13.020.601	9.751	8.624
551		Overskudsfordeling: 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	12.754	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	13.033.355	9.751	8.624

Penneo dokumentnøgle: JPBQF-GSNFW-EE751-EUJE-EBV13-O3ZLF

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
				Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
		Ordinære indtægter			
601	10	Administrationsbidrag 1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	2.821.414	2.458	2.444
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	77.931	220	70
603	12	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	3.046.007	460	0
604	8	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositions- fonden og arbejdskapitalen	5.698.695	5.666	5.630
607		Diverse	6.476	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	11.650.523	8.804	8.144
611	13	Ekstraordinære indtægter	1.382.832	947	480
620		Indtægter i alt	13.033.355	9.751	8.624

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr)
		Aktiver			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
702	14	Inventar	33.027		41
703	15	Automobil	86.448		86
709	16	Andre anlægsaktiver	29.333	148.808	33
		Finansielle anlægsaktiver			
714	17	Dispositionsfond/Lån til afdelinger		788.413	926
716	18	Indskud i Landsbyggefonden		5.537.392	5.474
720		Anlægsaktiver i alt		6.474.613	6.560
		Omsætningsaktiver			
		Tilgodehavender			
721.1	19	Afdelinger i drift		0	167
723		Godkendt administrationsorganisation		33.044.644	0
725		Debitorer		0	54
726		Andre tilgodehavender		223.681	71
727		Forudbetalte udgifter		88.900	188
730		Tilgodehavende renter m.v.		0	143
731	20	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		0	26.564
732		Likvide beholdninger			
		1. Kassebeholdning	0		1
	21	2. Bankbeholdning	4.019	4.019	8.188
740		Omsætningsaktiver i alt		33.361.244	35.376
750		Aktiver i alt		39.835.857	41.936

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr)
		Passiver		
		Egenkapital		
801	22	Boligorganisationsandele	30.025	30
803	23	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	10.387.230	10.301
805	24	Arbejdskapital	1.318.190	1.219
810		Egenkapital i alt	11.735.445	11.550
		Kortfristet gæld		
821.1	25	Afdelinger i drift	26.943.639	28.144
825		Leverandører	665	707
826		Omkostninger	1.055.074	1.363
829		Feriepengeforpligtelse	0	172
830	26	Anden kortfristet gæld	101.035	0
840		Kortfristet gæld i alt	28.100.413	30.386
850		Passiver i alt	39.835.858	41.936

Eventualforpligtelser

For afdelinger etableret før 1. april 1975 har dispositionsfonden pligt til at dække indeksreguleringen af beboerindskud frem til denne dato, såfremt forpligtelsen skulle blive aktuelt. Forpligtelsen er samlet for afdelingerne opgjort til 341.537 kr.

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
				Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		1. Bestyrelsesmøder m.v.	10.393	20	22
		2. Repræsentation	13.804	0	1
		3. Kurser	5.529	0	2
		4. Kontingent(er)	1.199	0	0
		5. Telefonskud	9.800	0	0
		6. Andre mødeudgifter	6.644	0	0
		7. Personaleudgifter			
		Møder	450	0	0
		Kurser	10.875	0	0
		Kørsel	0	0	3
		Andre personaleomkostninger	21.500	8	8
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	80.194	28	36
2	511	Personaleudgifter			
		1. Lønninger, adm. personale	241.983	232	0
		2. Pension/pensionsbidrag	36.954	36	0
		3. Andre udgifter til social sikring	5.519	2	0
		4. Fremmed assistance	71.813	72	0
		5. Forskydning i feriepengetilsvær, funktionærer	-131.196	0	0
		6. Andre personaleomkostninger	0	2	0
		10. ÷ Refusion af syge- og dagpenge m.v.	-6.493	0	0
		Personaleudgifter i alt	218.580	344	0

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
				Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
3	512	Forretningsførelse			
		1. Grundydelse			
		Grundbidrag pr. lejemålsenhed	2.171.249	2.126	2.229
		Råd til husleje overført fra dispositionsfonden	0	0	-37
		2. Tillægsydelse			
		Kollektive anlæg	34.060	0	0
		Administration af forbrugsregnskaber	97.356	0	104
		Kortvaskerier	33.624	0	35
		Andre tillægsydelse	0	359	0
		Forretningsførelse i alt	<u>2.336.289</u>	<u>2.485</u>	<u>2.331</u>
4	513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)			
		1. Porto inkl. PBS gebyr	14.589	42	0
		2. Kontorartikler incl. annoncer	23.945	20	0
		3. Juridisk assistance	746	0	0
		4. Telefon	16.478	0	0
		6. IT-service og opkobling m.m.	73.165	1	1
		7. Hjemmeside	106.470	0	0
		9. Småanskaffelse inventar	8.484	0	0
		Kontorholdsudgifter i alt	<u>243.877</u>	<u>63</u>	<u>1</u>
5	514	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning adm.ejd.)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	2.000	0	0
		2. Lejede lokaler, leje	0	0	18
		4. El	2.432	0	0
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	284	0	10
		Kontorlokaleudgifter i alt	<u>4.716</u>	<u>0</u>	<u>28</u>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
				Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
6	515	Afskrivninger, driftsmidler			
		1. Inventar	8.257	0	0
		4. Andet	3.014	0	0
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	<u>11.271</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	516	Særlige aktiviteter			
		E-syn og teknisk rådgivning	4.419	0	0
		Særlige aktiviteter i alt	<u>4.419</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	533/ 604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kt. 803.4	1.268.411	1.251	1.251
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.24	3.085.314	3.048	3.048
		6. Indbetalinger til nybyggerifonden, jf. kt. 803.25	434.989	484	411
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden jf. kt. 803.11	808.660	781	817
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen jf. kt. 805.3	101.321	102	103
		Henlæggelse og indbetalinger i alt	<u>5.698.695</u>	<u>5.666</u>	<u>5.630</u>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
				Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
9	541	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud dispositionsfonden	740.052	947	480
		Tab ved lejeledighed	272.605	0	0
		Tab ved fraflytninger	246.106	0	0
		Korrektion tidl. år	532	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>1.259.295</u>	<u>947</u>	<u>480</u>
10	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	3.016.596	3.396	2.514
		÷ Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	-77.931	-220	-70
		Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	<u>2.938.665</u>	<u>3.176</u>	<u>2.444</u>
		<i>I alt pr. lejemålsenhed</i>	<i>4728</i>	<i>5,131</i>	<i>3,932</i>
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	2.529.289	2.166	2.339
		1.5 Tillægsydelse:			
		Administration varmeregnskaber	0	292	31
		Administration vandregnskaber	0	0	70
		Administration el-regnskaber	0	0	4
		Andre tillægsydelse	292.125	0	0
		Administrationsbidrag i alt	<u>2.821.414</u>	<u>2.458</u>	<u>2.444</u>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
				Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
11	602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
		1. Indmeldelse/kontingent	10.175	29	35
		2. Fraflytningsgebyr (straksudlejning)	0	7	0
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	0	38	0
		4. Ventelistegebyr:			
		Ajourføringsgebyr	0	146	0
		7. Kollektive anlæg	34.060	0	0
		8. Kortvaskerier	33.696	0	35
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	<u>77.931</u>	<u>220</u>	<u>70</u>
12	603	Opgørelse af nettorenteudgift			
		Boligorganisationens mellemregning med Boligkontoret Danmarks fællesforvaltning er forrentet dag til dag med -7,81 %.			
		Renteindtægter			
		1. Afdelinger indestående, rentesats: -8,71 % og årets gennemsnitssaldo 31.031.079	2.702.807	0	0
		1. Afdelinger udlån, rentesats: 1,33 % og årets gennemsnitssaldo 925.039	12.303	0	0
		3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)	0	460	0
		7. Andet: Forvaltningsafdelingen i Boligkontoret Danmark, rente af indestående	330.897	0	0
		Renteindtægter i alt	<u>3.046.007</u>	<u>460</u>	<u>0</u>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til resultatopgørelsen

Note	Kontonr. Specifikation	Regnskab 2022	Ikke revideret	
			Budget 2022 (1.000 kr)	Budget 2023 (1.000 kr)
532	Renteudgifter			
	1. Dispositionsfond, rentesats: % og årets gennemsnitssaldo 925.038	12.303	0	0
	3. Bankgæld	44.735	0	0
	4. Kreditorer	320	0	0
	5. Kurstab, obligationer m.v.	1.986.620	460	0
	8. Forvaltningsafdelingen i Boligkontoret Danmark, rente af indestående	1.002.037	0	0
	Renteudgifter i alt	<u>3.046.015</u>	<u>460</u>	<u>0</u>
	<i>Nettorenteudgift</i>	<i>8</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)</i>	<i>0,013</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>
13	611 Ekstraordinære indtægter			
	Tilskud dispositionsfonden	740.053	947	480
	Tab ved lejeledighed	272.605	0	0
	Tab ved fraflytninger	246.106	0	0
	Korrektion tidl. år	81.068	0	0
	Dansk motorsamling	43.000	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>1.382.832</u>	<u>947</u>	<u>480</u>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr.)
14	702	Inventar		
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	41.284	0
		Tilgang i året	0	41
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2022	41.284	41
		Af- og nedskrivning i året	-8.257	0
		Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022	-8.257	0
		Inventar, bogført værdi pr. 31. december 2022	33.027	41
15	703	Automobil		
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	241.250	241
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2022	241.250	241
		Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-154.802	-131
		Af- og nedskrivning i året	0	-24
		Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022	-154.802	-155
		Automobil, bogført værdi pr. 31. december 2022	86.448	86

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr.)
16	709	Andre anlægsaktiver,		
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	37.291	35
		Tilgang i året	30.144	37
		÷ Afgang i året	0	-35
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2022	67.435	37
		Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-3.505	-11
		Af- og nedskrivning i året	-34.597	-4
		÷ Tilbageført af- og nedskrivning, afhændede aktiver	0	11
		Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022	-38.102	-4
		Andre anlægsaktiver, bogført værdi pr. 31. december 2022	29.333	33
17	714	Dispositionsfond/Lån til afdelinger		
		<i>Formål:</i>		
		Altaner Afdeling 12	379.696	412
		Forbedring Afdeling 13	200.220	214
		Individuelle Afdeling 22	0	15
		Carporte Afdeling 31	208.497	220
		Individuelle Afdeling 50	0	56
		Individuelle Afdeling 70	0	9
		Dispositionsfond/Lån til afdelinger i alt	788.413	926
18	716	Indskud i Landsbyggefonden		
		1. Bundne A- og G-indskud	241.352	241
		3. Egen trækningsret		
		Saldo pr. 1. januar	5.232.510	4.762
		Årets indbetalinger	485.196	471
		Årets udbetalinger	-421.666	0
		3. Egen trækningsret i alt	5.296.040	5.233
		Indskud i Landsbyggefonden, bogført værdi pr. 31. december 2022	5.537.392	5.474

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr.)
19	721.1	Afdelinger i drift		
		Afdeling 13	0	167
		Afdelinger i drift i alt	0	167
20	731	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
		Anskaffelsessum pr. 1. januar	26.851.308	26.917
		Tilgang i året	-43.352	12.093
		÷ Afgang i året	-26.520.500	-12.159
		Anskaffelsessum pr. 31. december 2022	287.456	26.851
		Opskrivninger pr. 1. januar	115.885	145
		Opskrivninger i året, overført til konto 804	0	-29
		Opskrivninger pr. 31. december 2022	115.885	116
		Nedskrivninger pr. 1. januar	-403.341	-197
		Nedskrivning i året	0	-206
		Nedskrivninger pr. 31. december 2022	-403.341	-403
		Værdipapirer, bogført værdi pr. 31. december 2022	0	26.564
21	732.2	Bankbeholdning		
		Djurslands Bank, 7320-2048838	4.019	8.188
		Bankbeholdning i alt	4.019	8.188
22	801	Boligorganisationsandele		
		Boligorganisationsandele pr. 1. januar	30.025	30
		Boligorganisationsandele pr. 31. december 2022	30.025	30

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr.)
23	803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
		1. Saldo pr. 1. januar	10.301.750	9.025
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	0	358
		3. Rentetilskrivning	12.303	33
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	4.788.714	4.731
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)	0	141
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelingen	808.660	785
			15.911.427	15.073
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v.:		
		Tilskud, afd. 13 Driftsstøtte	-228.000	0
		Tilskud, afd. 31 Støtte LBF sag	-241.410	0
		Tilskud, afd. 31 Tinglysningsafgald	-24.430	0
		Tilskud, afd. 40 Skimmelsanerung	-102.500	0
		Tilskud, afd. 50 Flyttesag	-48.713	0
		Tilskud, afd. 110 Driftsstøtte	-95.000	0
		Tilskud, sidste år	0	-649
		22. Tilskud til tab ved:		
		Lejeledighed	-272.605	-7
		Fraflyttere	-246.106	-180
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden		
		Udamortiserede lån	-3.085.314	-3.189
		Fælles moderniseringsfond	-323.464	-314
		25. Indbetalinger til nybyggerifonden	-434.989	-433
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	-421.666	0
		50. Saldo pr. 31. december 2022	10.387.230	10.301
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		31. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser (se note 17)	788.413	926
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	5.537.392	5.474
		40. Disponibel del:	4.061.425	3.901
		50. Saldo pr. 31. december 2022	10.387.230	10.301

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr.)
24	805	Arbejdskapital		
		1. Saldo pr. 1. januar	1.219.019	1.307
		Tilgang:		
		2. Årets overskud	12.754	0
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	101.321	101
			1.333.094	1.408
		Afgang:		
		4. Årets underskud	0	-189
		6. Overført til Boligkontoret Danmarks udviklingsfond	-14.904	0
		Saldo pr. 31. december 2022 ekskl. 805.6	1.333.094	1.219
		Saldo pr. 31. december 2022	1.318.190	1.219
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		10. Disponibel del:	1.318.190	1.219
		Saldo pr. 31. december 2022	1.318.190	1.219

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Balance pr. 31. december 2022

BOLIGORGANISATIONEN

Noter til balancen

Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 2022	Regnskab 2021 (1.000 kr.)
25	821.1	Afdelinger i drift		
		Afdeling 10	1.052.731	614
		Afdeling 12	1.012.798	1.031
		Afdeling 13	332.225	0
		Afdeling 14	734.011	737
		Afdeling 15	1.462.880	1.381
		Afdeling 21	5.577.337	8.581
		Afdeling 22	3.494.852	3.426
		Afdeling 31	7.060.144	6.058
		Afdeling 40	1.019.363	716
		Afdeling 50	1.241.622	1.359
		Afdeling 60	769.215	813
		Afdeling 70	649.613	882
		Afdeling 80	1.032.547	1.215
		Afdeling 90	1.016.123	968
		Afdeling 110	488.178	363
		Afdelinger i drift, i alt	<u>26.943.639</u>	<u>28.144</u>
26	830	Anden kortfristet gæld		
		Skyldig ATP	-2.684	0
		Skyldig pension	22.015	0
		Skyldig barselsfond	1.260	0
		Mellemregning med Boligkontoret Danmark	80.444	0
		Anden kortfristet gæld i alt	<u>101.035</u>	<u>0</u>

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

Administrators påtegning:

Boligorganisationens ledelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Grenaa Andelsboligforening.

Som administrator for Grenaa Andelsboligforening skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af boligselskabet i regnskabsåret 2022. Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af boligselskabets aktiviteter i regnskabsåret samt af boligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet indstilles til øverste myndigheds godkendelse.

København, den 9. maj 2023

Boligkontoret Danmark

Lars Lehmann
Administrerende direktør

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Grenaa Andelsboligforening

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Grenaa Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

- 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 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 boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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

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

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

Herning, den 16. maj 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Sørensen
statsaut. revisor
MNE-nummer 10030

Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2022

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

By _____ Dato 16. maj 2023

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By _____ Dato _____

Som dirigent:

Uffe Bech
Formand:

Grenaa Andelsboligforening

SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2022

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende kommune
Landsbyggefonden Boligorganisationsnr. 403		Kommune nr. 707
Grenaa Andelsboligforening v/Boligkontoret Danmark Århusvej 22C st. 8500 Grenaa	Boligkontoret Danmark Havneholmen 21 1561 København V	Norrdjurs Kommune Torvet 3 8500 Grenaa
Telefon: 86300444 CVR-nr. 13464510 E-mail: Grenaa@bdk.dk	Telefon: 35 44 80 80	Telefon: 89 59 10 00 Mail: Norrdjurs@norrdjurs.dk

Vejledning

Besvarelser med "Ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen "Irrelevant".

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisationen				
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorar 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 sædvanlig 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 til afdelinger		x	
	c. Løbende retssager		x	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), veksler, leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		x	
	e. Andre forhold?		x	
1	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed?	x		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		x	

Grenaa Andelsboligforening

SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2022

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt 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			
	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 det opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
2	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
3	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	X		
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investering 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:			
4	a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse?	X		
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		X	
5	c. Tab ved fraflytninger?	X		
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Grenaa Andelsboligforening

SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2022

Administrators påtegning:

København, den 9. maj 2023

Boligkontoret Danmark

Lars Lehmann
Administrerende direktør

Bestyrelsens påtegning:

Grenaa, den 16. maj 2023

Grenaa Andelsboligforening

Uffe Bech
Formand

Uafhængig revisors erklæring om spørgeskema

Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om besvarelsen af vedlagte spørgeskema for Grenaa Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Spørgeskemaet udarbejdes efter bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 70 af 26. januar 2018. Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Besvarelsen af spørgeskemaet er udarbejdet for at give tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden mulighed for at vurdere, om der er særlige regnskabsmæssige forhold for Grenaa Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for, at spørgeskemaet er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 70 af 26. januar 2018, og at besvarelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med boligorganisationens registreringer.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt det af ledelsen udarbejdede spørgeskema er i overensstemmelse med boligorganisationens registreringer. Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, med henblik på at opnå begrænset grad af sikkerhed for vores konklusion.

Grenaa Andelsboligforening

SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2022

Vores revisionsfirma anvender Internationale Standard on Quality Management, 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.

Vi har tilrettelagt vores undersøgelser på grundlag af vores kendskab til boligorganisationens forhold, herunder boligorganisationens interne kontrol. Vores undersøgelser har omfattet forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger.

Ved vores undersøgelser har vi vurderet, om besvarelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med de revisionsbeviser, vi har indhentet i forbindelse med vores revision af årsregnskaberne for 2022. Årsregnskaberne har vi forsynet med en revisionspåtegning uden modificeret konklusion. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen af spørgeskemaet.

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 og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke er i overensstemmelse med boligorganisationens registreringer.

Herning, den 16. maj 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Sørensen
statsaut. revisor
MNE-nummer 10030

Grenaa Andelsboligforening

SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2022

Spørgs-
målsnr.

Note:

5 1 Følgende afdelinger har fået dækket nedenstående tab af dispositionsfonden:

	Tab ved lejeledighed	Tab ved fraflytninger
Afdeling 13	10.935	14.043
Afdeling 21	97.755	90.855
Afdeling 22	130.519	35.772
Afdeling 40	29.405	31.918
Afdeling 50	0	31.705
Afdeling 70	0	12.313
Afdeling 80	3.991	0
Afdeling 90	0	29.499

9b 2 Følgende afdelinger har underskud / underskudssaldo:

	Underskud i året	Negativ resultatkonto
Afdeling 10	0	120.572
Afdeling 13	0	49.694
Afdeling 14	0	2.174
Afdeling 40	0	679.717
Afdeling 60	8.888	1.924

10 3 Der er registreret udlejningsvanskeligheder (når en afdelings lejeledighed svarer til mere end 3% af den samlede leje) i afdeling: 22 .

12a 4 I følgende afdeling skønnes der at være for få henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse:

	Driftsført i året	Anden kapital- anskaffelse i seneste vedligeholdelsesplan/ For få henlæggelser
Afdeling 10	0	5.875.000
Afdeling 12	0	1.150.000
Afdeling 13	0	2.025.000
Afdeling 14	0	500.000
Afdeling 21	0	80.000.000
Afdeling 22	0	45.000.000
Afdeling 40	0	13.550.000
Afdeling 60	0	100.000

Grenaa Andelsboligforening

SPØRGESKEMA

Almene boligorganisationer

1. januar til 31. december 2022

Afdeling 70	0	4.080.000
Afdeling 80	0	2.400.000
Afdeling 90	0	4.525.000
Afdeling 110	0	550.000

12c 5 I følgende afdelinger har der i regnskabsåret været driftsført udgifter til tab ved fraflytning eller der skønnes at være for få henlæggelser til tab ved fraflytninger til kommende regnskabsår:

	Maksimal driftsførelse i afdelingen	Henlagt i året incl. kommende års henlæggelse	Driftsført i regnskabsåret
Afdeling 13	6.048	5.308	0
Afdeling 40	31.315	56.100	23.006

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Lehmann

Adm. direktør

Serienummer: cd27adfc-53f6-4c3b-a7f4-55f9ec58bf48

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-16 12:54:10 UTC



Uffe Bech

Bestyrelsesformand

På vegne af: Grenaa Andelsboligforening

Serienummer: df0471c3-4493-4d30-81a8-5d49e50092d3

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-16 17:16:48 UTC



Kjeld Hulvej

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d534a188-293a-4d83-97d1-de211049980a

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-05-16 17:35:34 UTC



Marianne Svith Edvart

Næstformand

Serienummer: 556670e8-1e6a-4293-a24e-fa2c43e13054

IP: 89.186.xxx.xxx

2023-05-18 13:11:34 UTC



Ove Borrits

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 61a23dfe-6eb9-4bc9-b418-b899e92c7221

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-05-18 14:26:09 UTC



Per Sørensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:53984273

IP: 208.127.xxx.xxx

2023-06-01 08:36:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: JPBQF-GSNFW-EE751-EIJTE-EBV13-O3ZLF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Peter Lundtofte Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:31386616-RID:57342086

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-06-09 09:45:37 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>