

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2023

---

## ÅRSBERETNING FOR 2023

**Resultat** Boligorganisationen har i regnskabsperioden haft et underskud på 36.537 kr. Resultatet skyldes især:

- ◆ Bestyrelsesudgifter

**Økonomistyring og egenkontrol** I henhold til driftsbekendtgørelsen skal Boligorganisationen udøve økonomistyring samt gennemføre egenkontrol.

Boligorganisationens økonomistyring foregår gennem Boligkontoret Danmark, gennem en årlig cyklus. Det foregående årsregnskab danner grobund for den kommende års økonomistyring. Ved årsregnskabet godkender 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.

For boligorganisationen er følgende områder markeret med rødt lys og vil blive gennemgået med bestyrelsen:

### **Boligorganisationen**

- ◆ Arbejdskapital
- ◆ Boligsøgende

### **Boligafdelinger**

- ◆ Lejeledighed
- ◆ Tab ved fraflytning

Bestyrelsen udstikker den kommende periodes fokuspunkter via behandling af egenkontrollen. Egenkontrollen anvendes også som udgangspunkt til kommende budgetudarbejdelse.

Boligkontoret Danmark udarbejder også en årlig egenkontrol, som omhandler, brugerundersøgelser, nøgletal, Compliance og øvrige måltal. Af 40 målepunkter er der 3 punkter der har fået rødt lys.

Hvert kvartal gennemgås boligorganisationens og afdelingernes driftskonti, og status for forbrug udsendes til henholdsvis afdelings- og hovedbestyrelsen.

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.

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.

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2023

## ÅRSBERETNING FOR 2023

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. 10.589.134, hvoraf de kr. 3.720.046 er disponibel dispositionsfond. Den samlede egenkapital udgør kr. 11.970.175, og den samlede disponible egenkapital er kr. 5.071.137.</p> <p>Den samlede disponible egenkapital svarer til 8.159 kr. pr. lejemålsenhed. Heraf udgør den disponible dispositionsfond kr. 5.985 samt den disponible arbejdskapital kr. 2.174.</p> <p>Boligorganisationens målsætning for den samlede disponible egenkapital er på kr. 5.967.982. Målsætningen er ikke opfyldt på regnskabstidspunktet.</p> <p>Målsætning for dispositionsfonden: Landsbyggefondens maksimum beløb</p> <p>Målsætning for arbejdskapitalen: Landsbyggefondens maksimum beløb</p>
Renter	<p>Boligorganisationen har sine penge placeret i Boligkontorets almene fællesforvaltning, sammen med Boligkontorets øvrige medlemmer. Den almene fællesforvaltning har i 2023 genereret et afkast på kr. 1.374.012 svarende til 3,85%.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Udbetalt rente på 638.721 kr. svarende til en forrentning på 1,79%.</li><li>◆ Urealiseret kursgevinst på 735.291 kr. svarende til en forrentning på 2,06%.</li></ul> <p>Boligorganisationen har uddelt renter til:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Afdelingerne på samlet kr. 1.144.251 svarende til en forrentning på 3,98%.</li><li>◆ Dispositionsfonden på samlet kr. 279.565 svarende til en forrentning på 3,98%.</li><li>◆ Arbejdskapitalen på samlet kr. 54.130 svarende til en forrentning på 3,98%.</li></ul> <p>Boligorganisationen har modtaget renter fra:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Afdelinger med negativ indestående på samlet kr. 73.622 svarende til en forrentning på 3,85%.</li></ul>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2023

---

## ÅRSBERETNING FOR 2023

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>Afdelingernes andel af den samlede kursgevinst udgør kr. 581.189, svarende til ca. 1,96%, som henlægges til afdelingernes henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.</p>
Egen trækningensret	<p>Boligorganisationen har på kontoen for egen trækningensret i Landsbyggefonden henlagt 5.876.855 kr.</p> <p>Aktiv brug af trækningensretten</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 4 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.</p> <p>Ud af alle af boligorganisationens afdelinger, som har et effektiviseringstal, er 11 afdelinger ud af 15 afdelinger gule eller grønne. I bilaget til egenkontrollen er de enkelte afdelingers effektiviseringstal oplyst.</p>
Bestyrelsen	<p>Organisationsbestyrelsen består af 5 personer, hvoraf de 3 er valgt blandt beboerne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har i 2023 holdt 9 møder.</p>
Vedtægter	<p>Boligorganisationens øverste myndighed har godkendt nye vedtægter i løbet af regnskabsåret.</p> <p>Generalforsamlingen godkendte på mødet den 6. og 8. juni 2023 nye vedtægter</p>

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2023

---

## ÅRSBERETNING FOR 2023

Nybyggeri	Boligorganisationen ønsker at bygge i områder hvor der er behov, og hvor boligorganisationen kan understøtte Norddjurs kommune i kommunens
Udlejning og anvisning	Der har i visse boligafdelinger været udfordringer med at udleje boligerne i boligorganisationen - det handler om følgende: I afdelinger 2.1&2 (21), Fuglevænget 16-62 og 2.3 (22), - Fuglevænget 8-14 hvor der pågår Landsbyggefondssager, har det været svært at leje boligerne ud, og der har været noget tomgang hen over året og nu.
Behandling af årsregnskab i bestyrelsen	Regnskabet behandles på møde i bestyrelsen den 23. maj 2024.

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2023

## ÅRSBERETNING FOR 2023

### AFDELINGERNE

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

Rating	Afdeling	2023					2022
		Over-/underskud	Henlagt	Resultat-konto	Netto henlagt	Netto pr. lejermålsenhed	Netto pr. lejermålsenhed
	10	95.095	1.530.044	0	1.530.044	37.501	24.595
	12	10.250	921.934	21.556	943.490	58.968	53.748
	13	-85.667	411.132	-105.145	305.987	16.999	16.806
	14	28.106	724.063	25.932	749.995	46.875	38.297
	15	59.871	1.504.224	162.101	1.666.325	52.400	45.569
	21	18.575	10.219.361	263.985	10.483.346	67.547	59.121
	22	124.570	4.348.829	246.329	4.595.158	124.193	107.693
	31	0	6.623.142	142.127	6.765.269	68.613	59.779
	40	-155.432	2.329.423	-705.433	1.623.990	17.425	13.476
	50	178.677	1.182.023	82.556	1.264.579	52.691	45.699
	60	1.924	839.788	0	839.788	69.982	61.967
	70	47.815	749.401	133.245	882.646	36.777	29.176
	80	6.653	764.660	50.242	814.902	47.935	59.126
	90	27.967	1.013.846	95.219	1.109.065	50.412	41.847
	110	0	461.558	14.109	475.667	29.729	25.326
	I alt	358.404	33.623.428	426.823	34.050.251	54.778	47.313

Renoveringer           I det forgangne år har der været følgende store renoveringssager under opstart / renovering:  
Adeling 2.1&2 (21), Fuglevænget 16-62 og afdeling 2.3 (22), Fuglevænget 8-14 pågår der Landsbygefondssager

Landsbygefonden       I det forgangne år har der været følgende sager:  
Adeling 2.1&2 (21), Fuglevænget 16-62 og afdeling 2.3 (22), Fuglevænget 8-14 pågår der Landsbygefondssager

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2023

---

## ÅRSBERETNING FOR 2023

### 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 3,85 %.

Dispositionsfonden er forrentet med minimum diskontoen -2%.

# Grenaa Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2023

---

## ÅRSBERETNING FOR 2023

### 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.