



Regnskab 2023

Budget 2025

Bilag til generalforsamling den 29. maj 2024



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Udgifter		Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	43.664	43.000	44.600	46.500
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	188.094	149.000	136.400	159.000
511	Personaleudgifter	1.980.788	870.000	1.692.000	2.265.000
512	Forretningsførelse	1.429.931	1.887.000	1.473.000	1.517.000
513	Kontorholdsudgifter	359.366	507.000	404.000	337.600
514	Kontorlokaleudgifter	306.536	260.000	334.000	334.000
515	Afskrivninger, driftsmidler	43.036	50.000	25.000	0
521	Revision	166.250	150.000	160.000	180.000
530	Bruttoadministrationsudgifter	4.517.665	3.916.000	4.269.000	4.839.100
531	Tilskud til afdelinger	1.185.674	0	0	0
532	Renteudgifter	2.731.779	0	0	0
533	Afd.bidrag til disp.fond	8.761.316	8.517.000	8.674.800	8.821.000
540	Samlede ordinære udgifter	17.196.434	12.433.000	12.943.800	13.660.100
541	Ekstraordinære udgifter				
	Ekstraordinære udgifter	210.806	0	0	0
	Udgifter i afd. dækket af dispositionsfond	5.099.074			
	Tab ved lejeledighed, dækket af disp.fond	483.966	0	0	0
	Tab ved fraflytning, dækket af disp.fond	324.282	0	0	0
	Udgifter i alt	23.314.562	12.433.000	12.943.800	13.660.100
520	Periodens resultat	-631.366	0	0	0
		22.683.195	12.433.000	12.943.800	13.660.100

Indtægter

601 *	Administrationsbidrag:	3.289.200	3.300.000	3.877.000	4.456.100
602	Gebyrer	359.721	386.000	392.000	353.000
603	Renteindtægter	2.760.519	0	0	0
604	Afd. bidrag til disp.fond	8.761.316	8.517.000	8.674.800	8.821.000
606	Honorar, forb.arbejder	115.113	200.000	0	0
607	Diverse	32.450	30.000	0	30.000
610	Samlede ordinære indtægter	15.318.319	12.433.000	12.943.800	13.660.100
611	Ekstraordinære indtægter				
	Ekstraordinære udgifter	271.881	0	0	0
	Afdelingernes driftstilskud fra disp.fond	1.185.674	0	0	0
	Udgifter i afd. dækket af dispositionsfond	5.099.074			
	Tab ved lejeledighed, dækket af disp.fond	483.966	0	0	0
	Tab ved fraflytning, dækket af disp.fond	324.282	0	0	0
	Indtægter i alt	22.683.195	12.433.000	12.943.800	13.660.100

*	Administrationsbidrag				
	Pr. afdeling		20.000	20.000	20.000
	Pr. lejemål		3.875	4.605	5.354

Vi gør opmærksom på, at regnskabstallene for 2023 er et sammendrag af foreningens officielle regnskab. Såfremt det ønskes, kan dette regnskab fås ved henvendelse på kontoret.

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

		2023 kr.	2022 kr.
701	Administrationsbygning	3.735.278	3.826.608
703	Automobil	143.778	49.440
715	Kapitalindskud, DALBO a.m.b.a.	0	219.300
716	Indskud i Landsbyggefonden	17.123.266	15.639.884
719	Andre finansielle anlægsaktiver	219.300	0
720	Anlægsaktiver i alt	21.221.622	19.735.231
721	Afdelinger i drift	3.276.762	7.038.069
726	Andre tilgodehavender	338.391	386.869
727	Forudbetalinger	87.957	31.125
730	Beregnete tilgodehavende renter	189.127	0
731	Værdipapirer	29.318.256	28.236.133
732	Likvide beholdninger	81.349	4.149.675
740	Omsætningsaktiver i alt	33.291.841	39.841.870
750	AKTIVER I ALT	54.513.462	59.577.101

PASSIVER

801	Boligforeningsandele	0	263.620
803	Dispositionsfond	26.070.014	29.679.450
805	Arbejds kapital	663.237	1.220.043
810	Egenkapital i alt	26.733.251	31.163.114
821	Afdelinger i drift	24.587.374	21.709.019
823	DALBO a.m.b.a.	0	360.676
824	Bankgæld	2.438.733	5.248.578
825	Leverandører	177.261	83.608
826	Skyldige omkostninger	401.595	878.776
829	Feriepengeforpligtelse	175.249	133.330
840	Kortfristet gæld i alt	27.780.211	28.413.987
850	PASSIVER I ALT	54.513.462	59.577.101

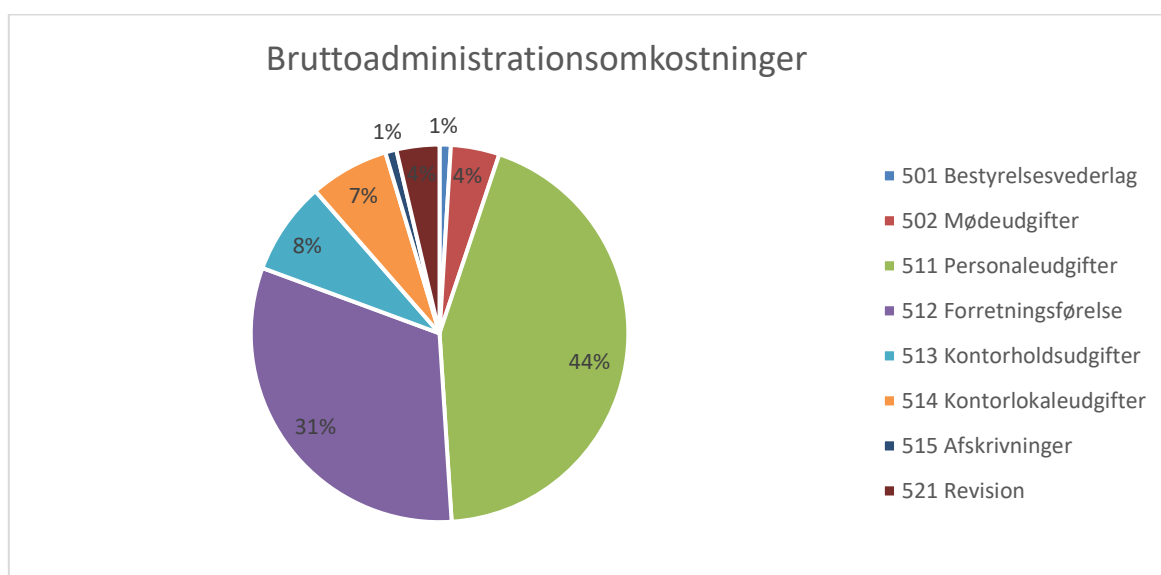
Gennemgang af regnskabsåret 2023

Indledning

Nordborg Andelsboligforening havde ved regnskabsårets afslutning pr. 31-12-2023 20 afdelinger med i alt 738 boliger. Det samlede boligareal udgjorde 64.294 m².

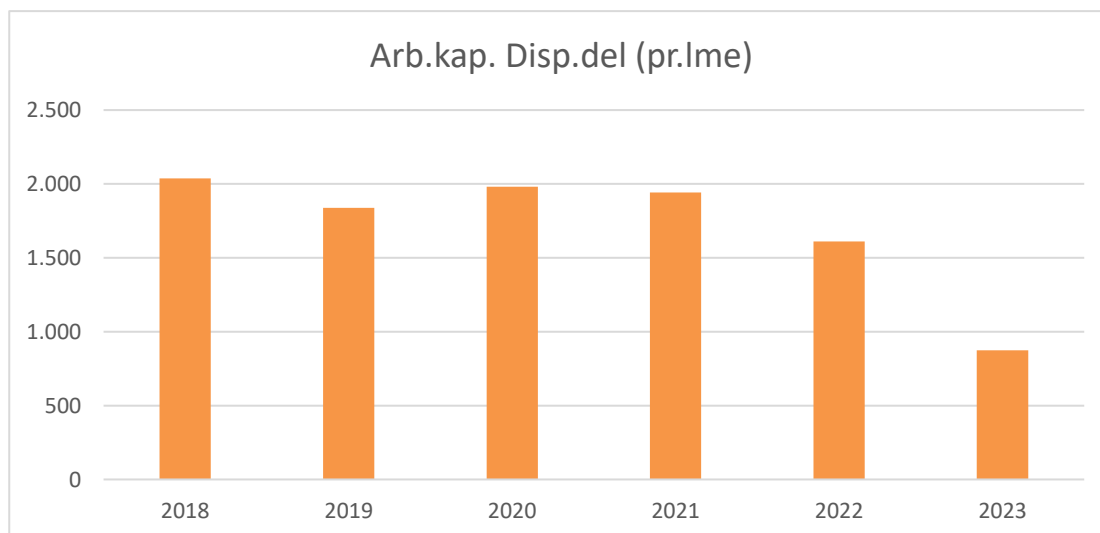
Boligorganisationens driftsresultat

Der har i Boligorganisationen været et driftsunderskud på kr. 631.366 i regnskabet for 2023. Underskuddet skyldes primært en merudgift til mødeudgifter, personaleudgifter, kontorlokaleudgifter og revision i forhold til det budgetterede. Derudover har der været en mindre indtægt til Lovmæssige gebyrer og byggesagshonorar i forhold til det budgetterede. Modsat har der været en besparelse på forretningsførelse og kontorholdsudgifter i forhold til budgetteret. Der har været et positivt afkast af værdipapirer som er fordelt til henlæggelserne i afdelingen, grundet ny lovgivning, derudover har der været en positiv forrentning af arbejdskapital samt forretning til afdelingerne.



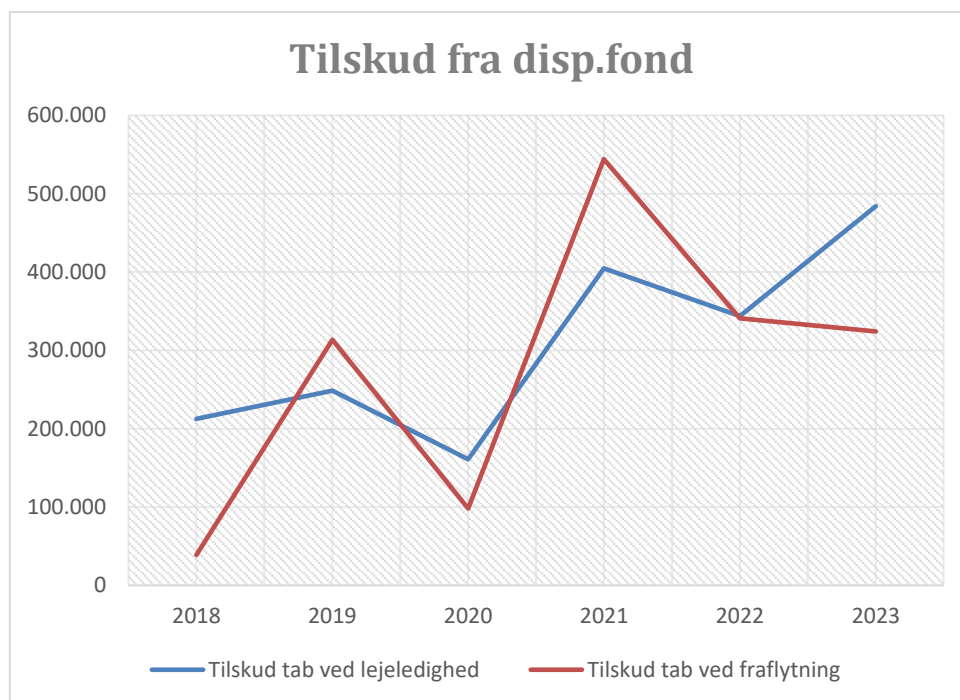
Underskuddet er overført til arbejdskapitalen

Den fri arbejdskapital er i 2023 forrentet med 2,95% mod budgetteret 0,0%. Arbejdskapitalen udgør herefter kr. 663.237 svarende til 875 pr. lejemålsenhed. Den disponibel del af arbejdskapitalen udgør 663.237 svarende til 875 pr. lejemålsenhed.



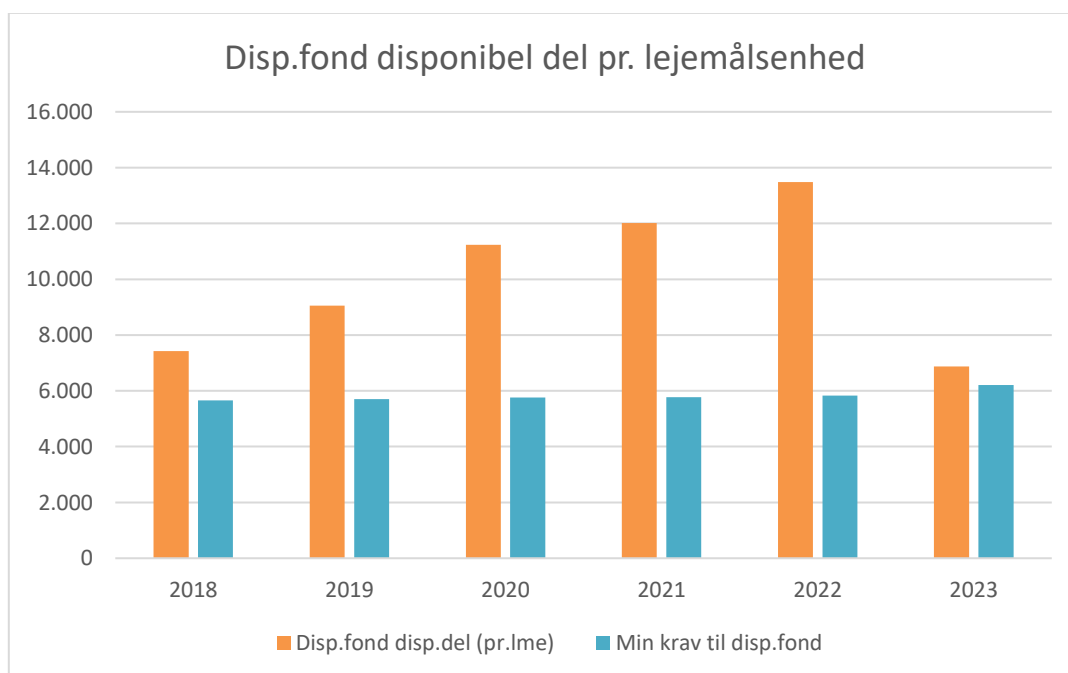
Foreningens dispositionsfond er i 2023 forrentet med 0,0%.

Der er i 2023 givet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed på kr. 483.966, yderligere er der givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på kr. 324.282.



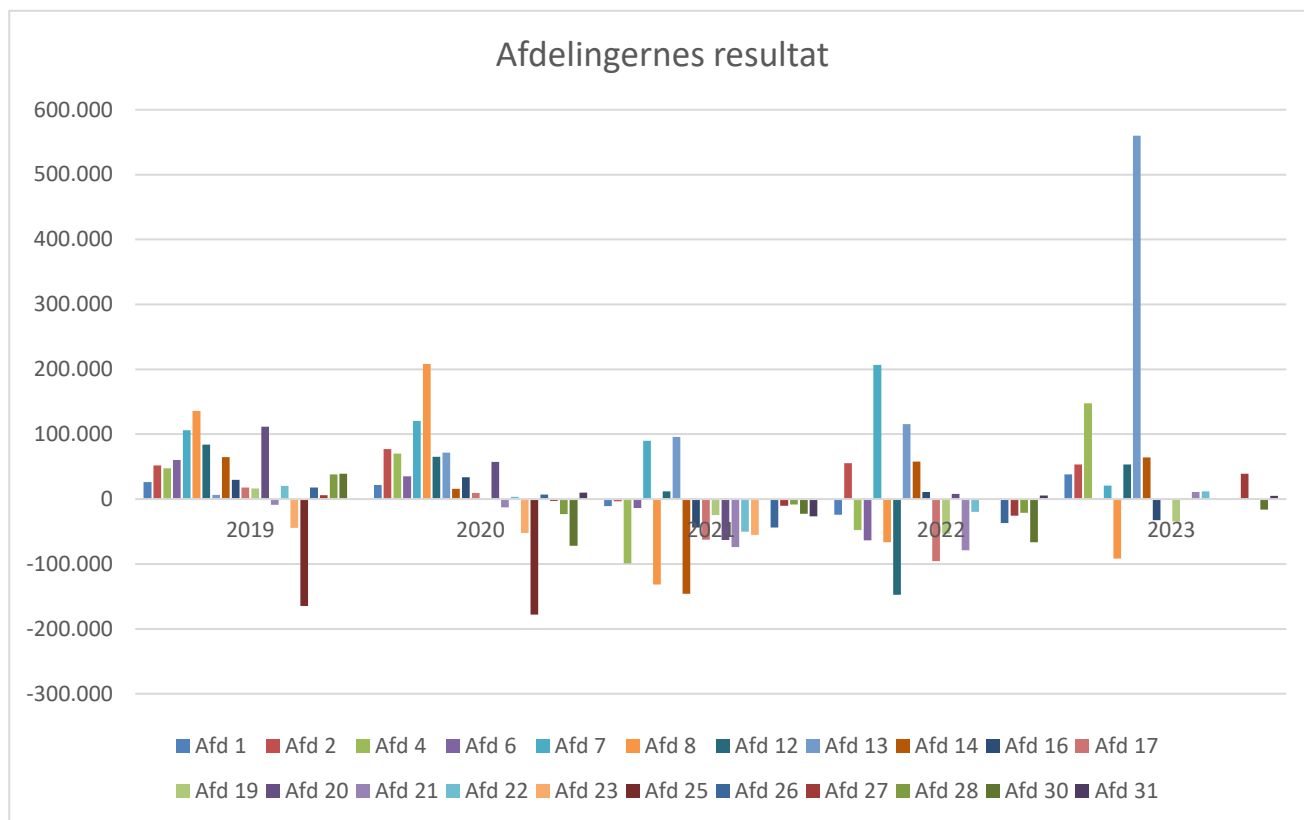
Den disponible del udgør pr. 31-12-2023 kr. 5.211.470, svarende til kr. 6.879 pr lejemålsenhed.

Loven kræver et minimumsindestående på kr. 6.205 pr lejemålsenhed.

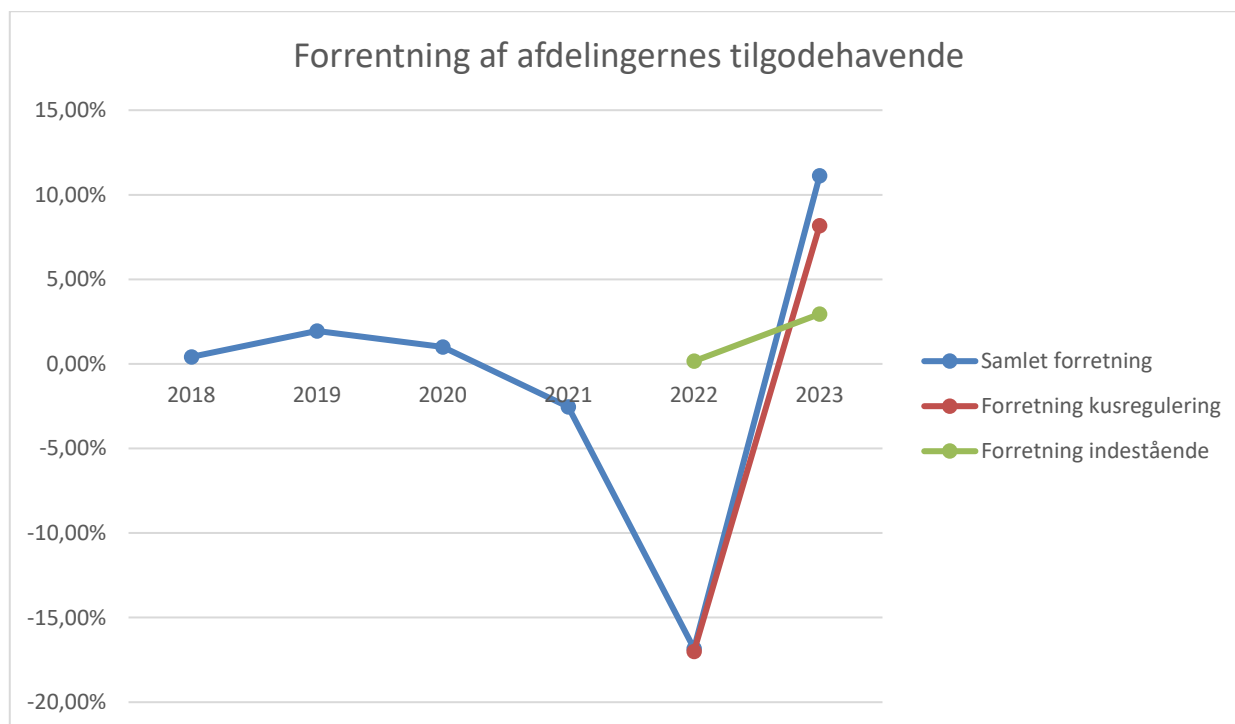


Afdelingernes driftsresultat

I 2023 havde 4 af afdelingerne havde underskud og 16 havde overskud.



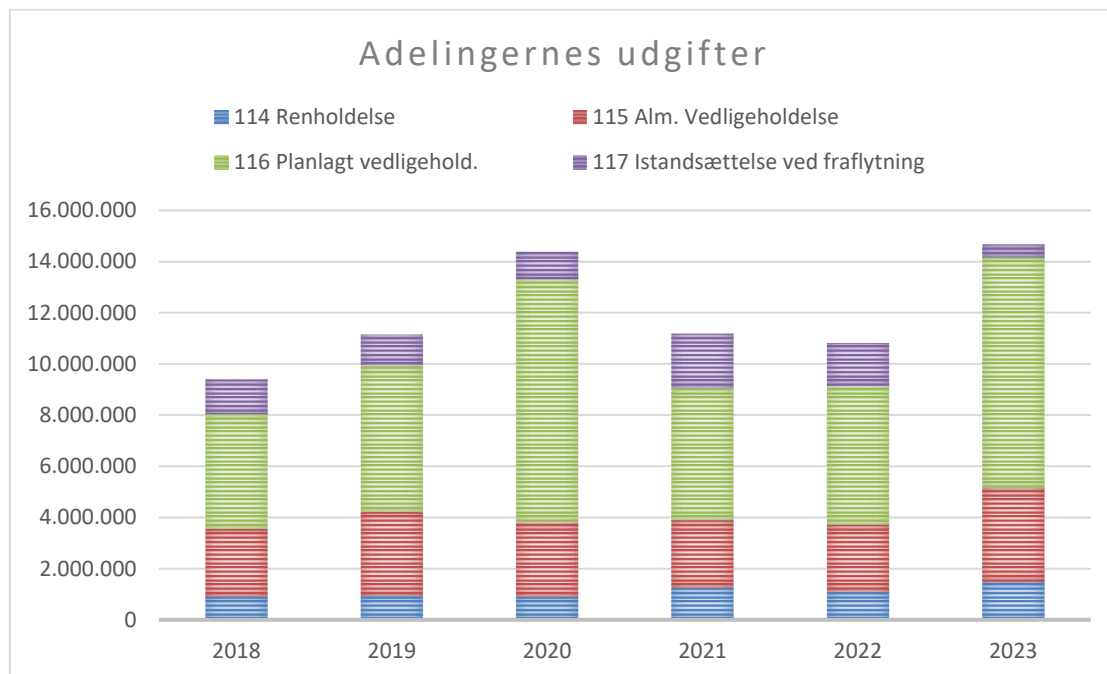
Afdelingernes indestående hos boligorganisationen er i 2023 forrentet med 11,12% mod budgetteret 0,0%, kursreguleringerne svarer til 8,17% bogført på henlæggelserne, så afdelingerne har i driften fået en positiv forretning af deres indestående på 2,95%.



Der er i 2023 anvendt kr. 1.487.863 til renholdelse (konto 114), kr. 3.658.449 til almindelig vedligeholdelse (konto 115).

Af de henlagte/opsparede midler er der i årets løb brugt 9.025.561 (konto 116). Det er målet, at de henlagte/opsparede midler skal kunne dække det forbrug der er planlagt i henhold til Drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Afdelingerne har anvendt kr. 497.231 til istandsættelse ved fraflytning (konto 117).



Renoveringer

Der har været en helhedsplan i afd. 13, hvor byggeregnskabet er under udarbejdelse.

Venteliste og udlejning

Det koster 100 kr. at blive medlem og man skal være 15 år for at blive medlem og ønsker man på ventelisten koster det yderligere kr. 200 i ventelistegebyr.

Alle der er medlem af Nordborg Andelsboligforening kan søge en bolig.

Opkrævning for ajourføringsgebyr og ventelistegebyr vil blive opkrævet én gang årligt. Her vil man miste sin anciennitet og blive slettet på ventelisten, hvis ajourføringsgebyret ikke bliver betalt.

Flyttestatistik

Antallet af flytninger i 2023 var 90, hvilket svarer til en flytteprocent på 12,2%, sammenlignet med gennemsnittet i Syddanmark ligger den under, bortset fra 2017, men i forhold til hele Danmark har været flere flytninger over de sidste 5 år.

Fraflytningsprocenterne for Danmark og Syddanmark er desværre endnu ikke offentliggjorte, derfor kan vi ikke sammenligne i 2023.

