

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-nr.: 0240		LBF-nr.: 006		Kommunenr.: 265	
Navn - adresse:		Navn - adresse:		Navn - adresse:	
Boligselskabet Sjælland		De Fire Gårde		Roskilde Kommune	
Sjællandsvænget 1		Fælledvej 11-57, Fælledvej 59-63,		Rådhusbuen 1	
4000 Roskilde		Møllehusvej 7-9 og 23-29		4000 Roskilde	
Telefon: 46304700		Telefon: 46304700		Telefon: 46313000	
Fax: 0		Fax: 0		Fax:	
E-postadresse: info@bosj.dk		E-postadresse: info@bosj.dk		E-postadresse:	
Hjemmeside: www.bosj.dk		Hjemmeside:			
CVR-nr.: 42008419		CVR-nr.:			
		Status: 1 - Almindeligt driftsregnskab			

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		24.939	373	1	373
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		24.939	373	1	373
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	475	10		
	2	10.047	168		
	3	9.125	129		
	4	5.292	66		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		279	3	1 pr. påbeg. 60 m ²	5
3) Institutioner		193	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	4
4) Garager/carporte			6	1/5	1
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		25.411	383		383

Matrikel nr. og tekst	30 EM, Vestermarken Roskilde Jorder, 30 EN, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 DX, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 DY, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 DQ, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 DR, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 AC, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 AD, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 CK, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 CI, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 CH, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 CG, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 CF, Vestermarken, Roskilde Jorder, 30 DP m.fl. Vestermarken, Roskilde Jorder					
BBR-ejendomsnummer	29256	29280	29337	29361	29418	29426
	72437	72801	44735	44743	44778	44786
	44794	44808				

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	192	13.368		01-12-1950
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	192	13.368		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

963

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2023

Forhøjelse pr. m² i kr.:

12

Forhøjelse pr. m² i %:

1,25

Forhøjelse i alt på årsbasis:

296.439

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	668.735	446	669
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	1.033.535	1.020	1.035
107	*	Vandafgift	1.362.088	1.581	1.581
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.342.467	1.675	1.827
110		Forsikringer	310.934	480	411
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	383.056	400	952
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	58.462	28	29
		Konto 111 i alt	441.518	428	981
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	1.388.234	1.329	1.425
		2. Dispositionsfond	237.967	228	246
		3. Arbejdskapitalen	67.443	65	70
		Konto 112 i alt	1.693.644	1.622	1.741
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	120.016	122	122
		2. G-indskud	1.877.563	1.775	1.837
		Konto 113 i alt	1.997.579	1.897	1.959
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	8.181.765	8.703	9.535
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	2.301.149	2.379	2.367
115	*	Almindelig vedligeholdelse	117.247	105	92
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	4.542.382	9.982	92.171
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	4.542.383	9.982	92.171
		Konto 116 i alt	-1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	100.284	216	216

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	100.284	216	216
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	410.868	305	397
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	11.688	10	5
		Konto 118 i alt	422.556	315	402
119	*	Diverse udgifter	130.022	316	346
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.970.973	3.115	3.207
		HENLÆGSELSE			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	13.625.000	13.625	12.841
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	216.000	216	216
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	132.000	132	146
124	*	Andre henlæggelser	6.894.000	7.117	7.117
124.8		HENLÆGSELSE I ALT	20.867.000	21.090	20.320
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	32.688.473	33.354	33.731
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	1.148.293	1.329	1.329
		2. Renter m.v.	134.441		
		3. Administrationsbidrag	38.706		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	1.321.440	1.329	1.329
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt			
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	273.954	59	46
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	273.923	59	46
		Konto 129 i alt	31		
130		1. Tab ved fraflytninger	596.737	132	146
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	136.802	132	146
		3. Dækket af dispositionsfonden	459.935		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt			
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.833.305		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.154.776	1.329	1.329
139		UDGIFTER I ALT	35.843.249	34.683	35.060
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	377.310		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	36.220.559	34.683	35.060

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	25.107.896	25.103	25.673
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	324.083	311	330
		5. Institutioner	132.683	120	132
		6. Kældre m.v.	16.152	17	17
		7. Garager/Carporte	37.581	38	38
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	25.618.395	25.589	26.190
202	*	Renter	1.604.990		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	236.639	335	335
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	175		
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	1.865.000	1.865	1.641
		ORDINÆRE INDTÆGTER	29.325.199	27.789	28.166
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	6.894.000	6.894	6.894
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.361		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.895.361	6.894	6.894
209		INDTÆGTER I ALT	36.220.560	34.683	35.060
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	36.220.560	34.683	35.060

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	11.526.963	11.527
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2022	
		1. Kontant ejendomsværdi	150.700.000	
		2. Heraf grundværdi	31.888.200	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	11.526.963	11.527
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	273.968.840	129.642
	*	2. Bygningsrenovering m.v		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	16.906	17
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån	20.682.000	13.788
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	306.194.709	154.974
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	62.450	108
		2. Beboerindskud	141.637	117
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	21.890	29
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	846.736	1.173
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	4.699	3
		6. Andre debitorer	338.186	264
		7. Forudbetalte udgifter		
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	1.415.598	1.694
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	16.292	16

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		10.764
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.431.890	12.474
310		AKTIVER I ALT	307.626.599	167.448

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	54.094.497	43.704
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	590.001	474
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	143.209	148
406	*	Andre henlæggelser	20.861.536	13.967
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	75.689.243	58.293
407	*	Opsamlet resultat	3.331.793	4.819
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	79.021.036	63.112
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
Konto 408 i alt				
409		Beboerindskud	373.394	373
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.153.569	11.154
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	11.526.963	11.527
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	12.183.093	13.331
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	12.183.093	13.331
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.319.160	2.411
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	2.319.160	2.411
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån	20.682.000	13.788

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Konto 415 i alt	20.682.000	13.788
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	46.711.216	41.057
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen	119.738.150	
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	621.603	676
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	7.420.680	9.633
422		Mellemregning med fraflyttere	98.496	149
423	*	Deposita og forudbetalt leje	281.539	328
424		Banklån	53.366.063	51.999
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	367.816	493
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	367.816	493
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	181.894.347	63.278
430		PASSIVER I ALT	307.626.599	167.447
		Eventualforpligtelser:	0	

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	222.912		223
105.2		Andel til Landsbyggefonden	445.823	446	446
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	668.735	446	669
Prioritering ved indekslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	668.735	446	669
107		VANDAFGIFT			
		Forbrugsafhængige vandafgifter	1.362.088	1.581	1.581
		Konto 107 i alt	1.362.088	1.581	1.581

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Skattebillet	1.290.903	1.517	1.584
		Container	51.564	158	243
		Konto 109 i alt	1.342.467	1.675	1.827
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.199.416	1.161	1.257
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	30.000	30	30
		1.4 Tillægsydelse r, i alt	158.818	138	138
		Administrationsbidrag i alt	1.388.234	1.329	1.425
114		RENHOLDELSE			
		Driftsaftale	1.714.564	1.873	1.857
		Arbejdstøj, kørsel mv.	1.215		6
		Andre udgifter	119.378	41	65
		Trappevask og anden renholdelse	465.992	465	439
		Konto 114 i alt	2.301.149	2.379	2.367
115		ALMINDELIG VEDLIGEHO LDELSE			
115.1		Terræn		5	3
115.2		Bygning, klimaskærm	20.891	30	3
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	408	30	3
115.4		Bygning, fælles indvendig	65.014	10	3
115.5		Bygning, tekniske installationer	23.062	15	80
115.6		Materiel	7.872	15	
		Konto 115 i alt	117.247	105	92
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHO LDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	82.943	245	20.185
116.2		Bygning, klimaskærm	1.890.147	1.464	24.371
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.814.790	3.909	29.268
116.4		Bygning, fælles indvendig	262.422	438	384
116.5		Bygning, tekniske installationer	411.354	3.785	17.840
116.6		Materiel	80.726	141	123
		Konto 116 i alt	4.542.382	9.982	92.171
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Driftsudgifter vaskeri	410.868	305	397
		Konto 118.1 i alt	410.868	305	397
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Drift af møde og selskabslokaler	11.688	10	5
		Konto 118.3 i alt	11.688	10	5
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	422.556	315	402
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	236.639	335	335
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	175		
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	185.742	-20	67
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent BL	59.740	58	67
		Beboeraktiviteter	15.000	30	30
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000	30	40
		Kurser	17.244	17	17
		Diverse omkostninger	23.038	181	192
		Konto 119 i alt	130.022	316	346
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	536		
		Samlet henlæggelse i alt	13.625.000	13.625	12.841
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	13.625.000	13.625	12.841
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	9		
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Henlæggelse	6.894.000	7.117	7.117
		Konto 124 i alt	6.894.000	7.117	7.117
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år	1.833.305		
		Konto 134 i alt	1.833.305		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
136		BEOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter mellemregning	1.603.917		
		Andre renter	1.073		
		Konto 202 i alt	1.604.990		
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Huslejesikring LBF	6.894.000	6.894	6.894
		Konto 204 i alt	6.894.000	6.894	6.894
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år	1.361		
		Konto 206 i alt	1.361		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	11.526.963	11.527
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	11.526.963	11.527
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	144.187.819	68.653
		+ Forbedringsarbejder i året	148.520.696	87.512
		- Tilskud i året	3.045.531	11.977
		Samlet anskaffelsessum ultimo	289.662.984	144.188
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	14.545.851	13.413
		Afdrag	1.148.293	1.133
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	15.694.144	14.546
		Bogført værdi ultimo	273.968.840	129.642
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo	16.906	17
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3	16.906	17
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Andre driftsstøttelån	20.682.000	13.788
		Konto 304.5 i alt ultimo	20.682.000	13.788
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	82.042	123
		Tilgodehavende hos kommunen	-19.592	-20
		Afdragsordninger		5
		Konto 305.1 i alt	62.450	108
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	21.890	29
		El		
		Vand		
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	21.890	29
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	846.736	1.173
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	846.736	1.173
		Heraf til inkasso	237.429	530
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		El		
		Vand		
		Antenne	4.699	3
		Konto 305.5 i alt	4.699	3
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	43.704.710	48.619
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	4.542.383	14.349
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	13.625.000	12.780
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	1.307.170	-3.346
		Saldo ultimo konto 401	54.094.497	43.704
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	148.011	177
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	136.802	129
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	132.000	100
		Saldo ultimo	143.209	148
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	13.967.536	7.059
		- Forbrugt i året		-6.894
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)	6.894.000	14

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo ultimo	20.861.536	13.967
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	4.819.483	5.257
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	377.310	1.342
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	1.865.000	1.780
		Saldo ultimo	3.331.793	4.819
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	3.331.793	4.819
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	621.603	676
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 419 i alt	621.603	676
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Afsatte beløb byggeregnskab		477
		Depositum beboerhus	1.000	1
		Mellemregning med kreditor	265.898	403
		Byggesagskreditorer	7.119.184	8.752
		Skyldige omkostninger	34.598	
		Konto 421 i alt	7.420.680	9.633
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	173.836	221
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Depositum	107.703	107
		Forudbetalinger i alt	281.539	328
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	367.816	493
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt	367.816	493

Påtegning	"Forretningsføreren har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, for afdeling De Fire Gårde i Boligselskabet Sjælland. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligselskabers regnskabs- aflæggelse. Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023. Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse."..... ,,,,,,,,,,,,,
By for underskrift	Roskilde
Dato for underskrift	08-04-2024
Underskrift (sign)	Troels Riis Poulsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning	"Til boligorganisationens bestyrelse
	Konklusion
	Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Sjælland, afdeling De Fire Gårde for regnskabsåret 1. januar 2023 -
	31. december 2023, 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 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i alle væsentlige henseender er udarbejdet 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"". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores
	konklusion.
	Uafhængighed
	Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants internationale
	retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige
	Fremhævelse af forhold vedrørende regnskabet
	Vi henleder opmærksomheden på konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til
	dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør kr.
	Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.
	Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til
	dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør kr.
	Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.
	Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til
	dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør kr.
	Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.
	Vi gør opmærksom på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. 31. december 2023 er utilstrækkelige i forhold
	til de forventede fremtidige udgifter, jf. afdelingens vedlige-holdelsesplan, som er udarbejdet for en 25-årig periode.
	Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2024 ikke vil have tilstrækkelige
	henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern
	finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.
	Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
	Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabs-

aflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det

også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab 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 nød-

vendig 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejlinfo-

- mation 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 konklusion 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 forvalt-

ningen af de midler og driften af afdelingen, 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

afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

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

denne udtalelse.

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

By for underskrift	København
Dato for underskrift	08-04-2024
Underskrift/-er (sign)	"Jesper Jørn Pedersen statsaut. revisor mne21326 - Stig Magne Tran Nielsen statsaut. revisor mne50642".....;

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Afdelingsbestyrelse
By for underskrift	Roskilde

Dato for underskrift	14-04-2024
----------------------	------------

Underskrift/-er (sign)	Formanden
------------------------	-----------

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Selskabsbestyrelse
-----------	--------------------

By for underskrift	Roskilde
--------------------	----------

Dato for underskrift	16-05-2024
----------------------	------------

Underskrift/-er (sign)	Bestyrelsen
------------------------	-------------

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Repræsentantskab
-----------	------------------

By for underskrift	Roskilde
--------------------	----------

Dato for underskrift	02-06-2024
----------------------	------------

Underskrift/-er (sign)	Formanden
------------------------	-----------