

Boligorganisation

LBF-nr.: 0240

Navn - adresse:

Boligselskabet Sjælland
Sjællandsvænget 1
4000 Roskilde

Telefon: 46304700

Fax:

E-postadresse:

byggeokonomi@bosj.dk

Hjemmeside:

www.bosj.dk

CVR-nr.: 42008419

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Navn - adresse:

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 265

Navn - adresse:

Roskilde Kommune
Køgevej 80
4000 Roskilde

Telefon: 46313000

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 137 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	11.367	794.944	1	11.367
2) Erhvervslejemål			1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			1/5	
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	11.367	794.944		11.367

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	591.409	610	610
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	642.313	950	1.050
511	*	Personaleudgifter	61.363.685	58.908	64.063
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	18.540.533	15.561	15.427
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	2.934.436	4.038	3.089
515	*	Afskrivning, driftsmidler	70.621	141	141
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	966.521	875	893
530		Bruttoadministrationsudgifter	85.109.518	81.083	85.273
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	68.609.228		
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	122.141.419	123.104	123.128
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	275.860.165	204.187	208.401
541	*	Ekstraordinære udgifter	47.117.363	500	500
550		UDGIFTER I ALT	322.977.528	204.687	208.901
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.245.275		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	324.222.803	204.687	208.901

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	44.466.815	43.432	45.097
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	3.192.071	2.628	2.696
		Konto 601 i alt	47.658.886	46.060	47.793
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	10.425.110	9.245	9.325
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	68.662.703		
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	122.141.419	123.104	123.128
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri	3.599.330	4.875	4.650
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt	3.599.330	4.875	4.650
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	22.668.851	18.883	21.300
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt	22.668.851	18.883	21.300
607		Diverse	2.215.522	2.520	2.705
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	277.371.821	204.687	208.901
611	*	Ekstraordinære indtægter	46.850.982		
620		INDTÆGTER I ALT	324.222.803	204.687	208.901
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	324.222.803	204.687	208.901

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	15.230.578	15.665
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		177
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	1.856.483	2.608
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	165.000	165
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	77.245.984	102.587
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	94.498.045	121.201
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	321.085.803	202.303
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	27.517.073	2.258
		Afdelingstilgodehavender i alt	348.602.876	204.560
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	35.702.530	36.833
727		Forudbetalte udgifter	10.930	11
730		Tilgodehavende renter m.v.	5.826.784	2.476
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	1.162.825.699	1.131.491
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	12.696.772	60.126

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.565.665.591	1.435.498
750		AKTIVER I ALT	1.660.163.636	1.556.699

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	94.143.432	123.085
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	33.177.054	29.857
810		EGENKAPITAL I ALT	127.320.486	152.941
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	1.425.875.557	1.293.022
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	2.765.542	256
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		20.667
		Gæld til afdelinger i alt	1.428.641.099	1.313.945
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	26.135.769	18.072
825		Leverandører	4.104.531	5.615
826		Omkostninger	62.164.274	53.354
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	6.419.965	6.053
830	*	Anden kortfristet gæld	5.377.512	6.719
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.532.843.150	1.403.758
850		PASSIVER I ALT	1.660.163.636	1.556.699

Eventualforpligtelse:

For afdelinger etableret før 1. april 1975 har dispositionsfonden pligt til at dække indeksregulering af beboerindskud frem til denne dato, såfremt forpligtelsen skulle blive aktuel. Forpligtelsen er samlet for afdelingerne opgjort til 8.959 tkr. (2021: 9.584 tkr.)

Der bevilliget lån fra dispositionsfonden til projektering af eventuelle nybyggerier på i alt 500 tkr. pr. 31. december 2022 (2021: 7.500 tkr.)

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Mødeudgifter, bestyrelsesmøder	50.991	100	100
		Møder med afdelinger og afdelingsbestyrelser	7.556	15	15
		Udvalgsmøder	14.003	75	75
		Kurser, konferencer, repræsentation, rejser og repræsentantskabsmøde	407.271	615	715
		Forsikring, abonnementer og kontingenter	162.492	145	145
		Konto 502 i alt	642.313	950	1.050
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	49.875.568	51.216	56.187
		2. Pension/pensionsbidrag	6.595.725	6.452	6.436
		3. Andre udgifter til social sikring	826.804	780	1.180
		4. Fremmed assistance	254.783	200	
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	99.668	660	660
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	582.897	400	400
		Personaleudgifter i alt	57.069.651	58.908	64.063
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	95		
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Heraf direktionslønninger	4.294.034		
		Ledelsesudgifter i alt	4.294.034		
		Samlede personaleudgifter	61.363.685	58.908	64.063
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Telefon, kontorartikler, småinventar, gaver mm.	996.485	985	835
		Foto, Porto, PBS, abonnementer, kontingenter mm.	2.368.067	2.665	2.365
		Markedsføringsudgifter, herunder annoncering	598.644	400	400
		Omkostninger til IT	12.149.752	8.522	9.567
		Konsulentbistand, projekter, bidrag til RIU mm.	2.427.585	2.989	2.260
		Konto 513 i alt	18.540.533	15.561	15.427
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	113.105	115	115
		2. Lejede lokaler, leje			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Ejendomsskatte	144.805	160	160
		4. El	225.729	250	450
		5. Vand, varme	145.462	150	200
		6. Forsikringer	26.986	70	70
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	1.844.387	2.859	1.660
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	433.962	434	434
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.934.436	4.038	3.089
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	2.934.436	4.038	3.089
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar			
		2. Bil	70.621	141	141
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	70.621	141	141
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2	7.320.866	7.366	7.385
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	27.686.180	28.248	28.248
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	76.262.422	76.235	76.235
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25			
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	8.797.116	9.167	9.167

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	2.074.835	2.088	2.093
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	122.141.419	123.104	123.128
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Korrektioner vedr. afdelinger	383.146	500	500
		Tilskud fra dispositionsfond til afdelinger	12.458.047		
		Korrektioner vedr. tidligere år	69.307		
		Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	8.812.250		
		Ydelsesstøtte til afdelinger	25.394.613		
		Konto 541 i alt	47.117.363	500	500
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	85.109.518	81.083	85.273
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	3.192.071	2.628	2.696
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	10.425.110	9.245	9.325
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	26.268.181	23.758	25.950
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	45.224.156	45.452	47.302
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.979		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	36.855.750	36.807	37.827
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	3.810.000	3.780	3.810
		1.5 Tillægsydelser	3.801.065	2.845	3.460
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	44.466.815	43.432	45.097
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger	3.192.071	2.628	2.696
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent	8.297.100	7.300	7.500
		2. Fraflytningsgebyr	498.512	620	500
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	1.068.108	750	750
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr	561.390	575	575
		6. Råderetsgebyr			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	10.425.110	9.245	9.325
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:	Dagsrente		
		Anvendte rentesatser:	2,4		
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	15.627.732		
		Afdelinger, rentesats	2,4		
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo	15.972.879		
		2. Bankbeholdning	997.383		
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	51.201.608		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	828.834		
		7. Andet	7.146		
		Konto 603 i alt	68.662.703		
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	43.858		
		Dispositionsfond, rentesats	2,23		
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo	1.612.419		
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	37.194.165		
		Henlagte midler, rentesats	2,23		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo	1.357.281.280		
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)	30.535.886		
		Driftsmidler, rentesats	1,82		
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo	1.357.281.280		
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	6.485		
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.			
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret	828.834		
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	68.609.228		
		Nettorenteindtægt / -udgift	53.475		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud fra dispositionsfond til afdelinger	12.458.047		
		Korrektioner vedr. tidligere år	186.072		
		Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	8.812.250		
		Ydelsesstøtte til afdelinger	25.394.613		
		Konto 611 i alt	46.850.982		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	26.037.749	26.038
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	26.037.749	26.038
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	10.373.209	9.939
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	433.962	434
		Af- og nedskrivninger ultimo	10.807.171	10.373
		Bogført værdi ultimo	15.230.578	15.665
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	2.307.870	2.308
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.307.870	2.308
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	2.307.870	2.308
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	2.307.870	2.308
		Bogført værdi ultimo		
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo	844.874	845
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	844.874	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		845
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	668.325	527
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	738.946	
		+ Af- og nedskrivninger i året	70.621	141
		Af- og nedskrivninger ultimo		668
		Bogført værdi ultimo		177
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	2.206.286	2.206
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.206.286	2.206
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	2.206.286	2.206
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	2.206.286	2.206
		Bogført værdi ultimo		
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	13.550.773	13.551
		2. C-indskud		
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	89.036.347	84.243
		Årets tilgang	5.080.030	4.793
		Årets afgang	31.250.000	
		Tilskrevne renter	828.834	
		Ultimosaldo	63.695.211	89.036
		Indestående i alt	77.245.984	102.587
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Tilgodehavender, afdelinger	321.085.803	202.303
		Konto 721.	321.085.803	202.303
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Afdelinger under opførelse	27.517.073	2.258
		Konto 722 i alt	27.517.073	2.258
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	1.131.491.098	1.197.580
		+ Tilgang i året	31.334.601	
		- Afgang i året		66.089
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.162.825.699	1.131.491
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	1.162.825.699	1.131.491
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Indestående i pengeinstitutter (Danske Bank, Jyske Bank og Nykredit)	12.696.772	60.126
		Konto 732.2 i alt	12.696.772	60.126
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	123.084.545	141.772
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	7.320.866	6.864
		3. Rentetilskrivning	43.858	11
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	103.948.602	104.162
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	8.797.116	8.484
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	828.834	
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	25.394.613	19.411
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	12.458.047	39.762
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	8.812.250	5.103
		23. Diverse	-8.014.029	-5.994
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	79.979.508	79.926
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	31.250.000	
		50. Saldo ultimo	94.143.432	123.085

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	1.856.483	2.608
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	15.230.578	15.665
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	77.245.984	102.587
		40. Disponibel del:	-189.613	2.225
		50. Saldo ultimo	94.143.432	123.085
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	29.856.944	27.813
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	1.245.275	101
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	2.074.835	1.943
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	33.177.054	29.857
		Saldo ultimo	33.177.054	29.857
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	80.000	80
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)	85.000	85
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	165.000	165

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		177
		10. Disponibel del:	33.012.054	29.515
		5.Saldo ultimo	33.177.054	29.857
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Gæld, afdelinger	1.425.875.557	1.293.022
		Konto 821.1 i alt	1.425.875.557	1.293.022
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for eksternt ejendomsadministration (afd. 91000)	2.765.542	256
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt	2.765.542	256
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Afdelinger under opførelse		20.667
		Konto 822 i alt		20.667
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Danske Bank	26.135.769	18.072
		Konto 824 i alt	26.135.769	18.072
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Mellemregning med kursusudvalg	934.115	795
		Skyldige lønrelaterede udgifter	2.918.984	3.759
		Moms og diverse	691.275	715
		Glasforsikring (egen dækning)	833.138	1.450
		Konto 830 i alt	5.377.512	6.719

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19).

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
 - 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
 - 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
 - 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
 - 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
 - 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

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«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 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 mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |
- *) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Ja |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Ja |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Nej |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Ja |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Ja |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5 Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed i afdelingerne på kr. 2.351.111.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Der er underskudssaldi i nedenstående afdelinger. Afvikling heraf vil blive medtaget i fremtidige budgetter.

19Skousbo 1
26Hersegade-Grønnegade
34Bredgade 17 - Præstemarksvej
37Kristianslund
51Bækgårdsvej
53Toppen
69De Vanføres Boligselskab
98Børnehaven Solsikken
119Tofteengen
170Slagteriet
227Vognmandsparkens Børnehave
235Rønnebærparken
268Vordingborg afdeling 2
271Klosteret
406Svinget 2-12 - Isefjordsvej 11-16

Ejendommens anskaffelsessum er underfinansieret i nedenstående afdelinger

19Skousbo 1
53Toppen
54Skademosen
244Universitetsparken
301Margrethegården

Der er underfinansierede forbedringsarbejder i nedenstående afdelinger:

Afdelinger med uafsluttede forbedringsarbejder, hvor finansiering sker med afslutning.

1Korsgården
2De fire gårde
7Fælledvej
8Parkvænget
9Præstemarkshuse
11Ringparken
12Rømosen
13Hybenparken
14Granparken
15Borup Nord 1
21Karlemoseparken
24Ternehaven
32Knolden
35Æblehaven
37Kristianslund
41Kastanielunden
47Skelbækparken
48Hedemøllen
53Toppen
54Skademosen
55Kløverparken
56Seniorbo
60Sankt Peders Stræde
101Tølløse
105Østparken
110Ågerupvænge 1
112Stougården
119Tofteengen
202Frederiksberg Huse
204Helligkorsvej - Elmevej
208Gyvelparken
209Vognmandsparken
210Egegårdsparken
212Borup Nord 2
216Wiemosen
221Ellebæk
225Sneglebo
235Rønnebærparken
244Universitetsparken
245Filosofparken
272Skolen
301Margrethegården
304De røde blokke
305Kildebjerggård
315Sct. Jørgensgården
321Kristoffersvej
402Mosevang
403Bent Grubbes Vej, Marievej
407Riffelhavevej
412Anders Larsensvej, Kapeææanvej, Sejerøvej
413Karensmindevej

Afdelinger med forbedringsarbejder, som afskrives løbende via driften

23Brønsager
44Nymarken
92Oasen

	101Tølløse 208Gyvelparken 218Tømregården
	Afdelinger med afsluttede forbedringsarbejder, hvor der ikke er finansiering ultimo 2023 32Knolden 415Bjergmarken
Spørgsmål 10	211Hedeboparken (ungdomsboliger) 271Klosteret 272Skolen
Spørgsmål 11a	
Spørgsmål 11b	
Spørgsmål 11c	222Skousbo II 310Vibehaven
Spørgsmål 11d	
Spørgsmål 11e	
Spørgsmål 11f	
Spørgsmål 12a	Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er i næsten alle afdelinger utilstrækkelige pr. 31. december 2023 ifht. de forventede fremtidige udgifter (25-årig periode fra 2023)
Spørgsmål 12b	42Solparken 110Ågerupvænge 1 315Sct. Jørgensgården 935Rønnebærparken 2
Spørgsmål 12c	216Wiemosen
Spørgsmål 13	

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning Efter vores opfattelse er årsregnskabet aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse og giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver, økonomiske stilling samt resultat. Direktion og bestyrelse har i dag behandlet årsregnskabet for 2023, som indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

By for underskrift Roskilde

Dato for underskrift 16-05-2024

Underskrift (sign.) Troels Riis Poulsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning Til boligorganisationens repræsentantskab

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for Boligselskabet Sjælland med tilhørende afdelinger for perioden 1. januar - 31. december 2023. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med høj grad af sikkerhed

Spørgeskemaet er udformet med det formål at hjælpe Boligselskabet Sjælland med at opfylde kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Som følge heraf kan spørgeskemaet være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for spørgeskemaet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af spørgeskemaet, med regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde spørgeskemaer med tilhørende noter uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelse at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Vi har udført vores undersøgelse i overensstemmelse med ISAE 3000 Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt i henhold til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

EY Godkendt Revisionspartnerselskab anvender International Standard on Quality Management 1. ISQM1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker og 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 FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Vores undersøgelse har omfattet følgende handlinger:

" Vi har afstemt spørgeskemaets finansielle og ikke-finansielle oplysninger til boligorganisationens og tilhørende afdelingers årsregnskaber, som vi har revideret.

Vi har forespurgt boligorganisationens ledelse, om der er indtruffet begivenheder efter statusdagen, der vil have negativ effekt på boligorganisationens eller afdelingernes soliditet og kapitalberedskab.

Vi har påset, at boligorganisationen og afdelingernes fællesforvaltede midler pr. 31. december 2023 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at den udførte undersøgelse giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Efter vores opfattelse er de i spørgeskemaet angivne regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i al væsentlighed i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

By for underskrift København

Dato for underskrift	16-05-2024
Underskrift (sign.)	Jesper Jørn Pedersen Stig Magne Tran Nielsen

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Efter vores opfattelse er årsregnskabet aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse og giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver, økonomiske stilling samt resultat. Direktion og bestyrelse har i dag behandlet årsregnskabet for 2023, som indstilles til repræsentantskabets godkendelse
-----------	---

By for underskrift	Roskilde
Dato for underskrift	16-05-2024
Underskrifter (sign.)	Selskabsbestyrelsen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning
By for underskrift
Dato for underskrift
Underskrifter (sign.)