

Boligforeningen ØsterBO

Moldeparken 18

Regnskab for året 2017/18

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	18. 2
Resultatopgørelse	18. 3
Balance	18. 5
Noter	18. 7
Påtegninger	18. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	1801	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Moldeparken 18		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Moldevej 7 - 75 mfl. Moldevej 19A - 21A		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.

13885, 13886, 13887, 13888, 13889, 13890, 20359, 24711, 24712

Matrikelnr.

42 ad, 42 ai, 42 ak, 42 k, 42 n, 42 p, 42 u, 42 æ, 42 aa
Nørremarken, Vejle Jorder

Skæringsdato byggeregnskab/drift

15-08-1967, 01-01-1969, 01-06-1969, 01-09-1970, 05-03-1971, 01-09-1972, 01-01-1977, 01-09-1996

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		350	29.635		350
	2	121	8.219	1	121
	3	105	8.736	1	105
	4	124	12.680	1	124
Ældreboliger		30	2.100		30
	2	30	2.100	1	30
Boligoplysninger i alt		380	31.735		380
Andre lejemål					
- Garager/carporte		43	43		9
Lejemålsoplysninger i alt		423	31.778		389

Beboerfaciliteter:

Særskilt selskabs- og mødelokale

Tekniske installationer:

Kømfur (el/gas)

Bad

Fælles vaskeinstallation

Kildesortering af affald indenfor boligen

Kildesortering af affald udenfor boligen

Forbrugsmåling:

Vand, individuel

Varme, individuel

El, individuel

Opvarmning:

Fjernvarme

Boligafgifter

Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. 30-09-2018

601,96

Lejeændringer i perioden 01-10-2017 til 30-09-2018

Dato	Kr. pr. m2	I %	Kr. i alt
1/9 2018	1,29	0,21	40.927

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 <i>ej revideret</i>	Budget 2018/19 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	3.949.427	3.949.000	3.959.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.466.490	1.377.000	1.562.000
107		Vandafgift	71.436	178.000	133.000
109		Renovation	931.995	928.000	931.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	121.788	148.000	148.000
		2. Vagtordning	20.054	21.000	22.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	529.244	564.000	546.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	187.637	182.000	189.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.230)	1.256.470	1.220.000	1.255.000
		Pr. afdeling	32.300	31.000	32.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		2. G-indsud	464.130	476.000	479.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.081.546	5.125.000	5.297.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	2.024.369	2.057.000	1.911.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	944.227	972.000	978.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.242.821	3.751.302	1.684.942
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.242.821	-3.751.302	-1.684.942
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	194.265	300.000	146.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-194.265	-300.000	-146.000
118	5	Særlige aktiviteter	367.060	324.000	345.000
119	6	Diverse udgifter	115.083	234.000	214.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.450.739	3.587.000	3.448.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.114.000	3.114.000	3.114.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	251.000	251.000	259.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	130.000	130.000	128.000
124	13	Andre henlæggelser	11.810.400	-	-
124.8		Henlæggelser i alt	15.305.400	3.495.000	3.501.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	27.787.112	16.156.000	16.205.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 <i>ej revideret</i>	Budget 2018/19 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	2.258.769	-	-
		2. Renter	1.205.412	3.656.000	3.656.000
		3. Administrationsbidrag	178.597	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.434	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.434	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	156.094	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-150.877	-	-
		3. Dækket af dispositionsfonden	-5.217	-	-
131		Andre renter	28.774	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	56.693	9.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.728.245	3.665.000	3.665.000
139		Udgifter i alt	31.515.357	19.821.000	19.870.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	296.924	-	-
140		Overskud i alt	296.924	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	31.812.281	19.821.000	19.870.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	19.077.744	19.004.000	19.062.000
		5. Kælder- og pulterrum	55.155	54.000	48.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	147.168	147.000	151.000
		9. - Merleje	-9.660	-10.000	-10.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	171.230	79.000	92.000
		3. Andre renter	1.956	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	443.275	448.000	441.000
		4. Drift af fest og gildesal	53.750	65.000	63.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	34.000	34.000	23.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	3.200	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	19.977.818	19.821.000	19.870.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	24.063	-	-
		Ekstraordinære indtægter	11.810.400	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	11.834.463	-	-
209		Indtægter i alt	31.812.281	19.821.000	19.870.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	77.055.493	77.055.493
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2017		kr. 280.510.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 58.650.800
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	6.636.016	6.523.689
302.9		Anskaffelsessum	83.691.509	83.579.182
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	81.874.168	67.236.325
304.9		Anlægsaktiver i alt	165.565.677	150.815.507
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	7.444	6.928
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	431.420	386.121
		4. Fraflyttede beboere	176.231	105.014
		Heraf til incasso		kr. 5.698
		6. Andre debitorer	291.036	291.811
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	22.971.068	19.005.069
309.9		Omsætningsaktiver i alt	23.877.199	19.794.943
310		Aktiver i alt	189.442.875	170.610.449

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	21.371.367	19.500.188
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	673.276	616.541
405	9	Tab ved fraflytninger	129.934	150.811
406	13	Andre henlæggelser	14.380.174	2.541.000
406.9		Henlæggelser i alt	36.554.751	22.808.540
407	10	Opsamlet resultat	364.526	101.602
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	36.919.277	22.910.142
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	18.523.598	19.637.071
		4. Grundkapital	2.692.915	2.709.034
409		Beboerindskud	2.247.770	2.247.770
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemlede	113.039	113.039
411		Afskrivningskonto for ejendommen	60.114.187	58.872.268
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	83.691.509	83.579.182
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	65.205.342	60.375.772
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	11.250	11.250
		2. Deposita	1.812.850	2.212.389
416		Anden langfristet gæld	67.029.442	62.599.411
417		Langfristet gæld i alt	150.720.951	146.178.593
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	912.678	938.237
421	12	Skyldige omkostninger	772.546	318.836
422		Mellemregning med fraflyttere	41.381	17.702
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	76.043	246.938
426		Kortfristet gæld i alt	1.802.647	1.521.715
		Gæld i alt	152.523.599	147.700.307
430		Passiver i alt	189.442.875	170.610.449

NOTER	Regnskab 2017/18
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.241.918
Prioritetsrenter	614.757
Administrationsbidrag	51.223
- Rentesikring fra staten	19.564
- Rentebidrag	-247.333
- Ydelsesstøtte	3.666
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	757.733
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	1.507.898
Total - Nettokapitaludgifter	3.949.427
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.660.770
Trappevask o.l.	363.599
Total - Renholdelse	2.024.369
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	2.453
Bygning, klimaskærm	368.268
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	247.742
Bygning, tekniske installationer	287.867
Materiel	37.897
Total - Almindelig vedligeholdelse	944.227
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	13.882
Bygning, klimaskærm	66.034
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	179.379
Bygning, tekniske installationer	539.235
Materiel	444.290
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.242.821
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, garageleje m.v.	23.808
Driftsudgifter, fællesvaskerier	264.213
Drift, fælles-/selskabslokaler	79.040
Total - Særlige aktiviteter	367.060
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	14.413
Afdelingsmøder	4.806
Beboeraktiviteter	38.125
Kontingent Landsforeningen	49.651
Andre udgifter	8.088
Total - Diverse udgifter	115.083

NOTER **Regnskab
2017/18**

7. Korrektion vedr. tidligere år

Indgået tidligere afskrevne fordringer	24.063
Total - Korrektion vedr. tidligere år	24.063

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	19.500.188
Årets anvendelse	-1.242.821
Årets henlæggelse	3.114.000
Saldo ved årets slutning	21.371.367

Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 20 års vedligeholdsplanlægning

9. Henlæggelse til istandsættelse og tab ved fraflytning

	Istandsættelse	Tab
Saldo ved årets begyndelse	616.541	150.811
Årets anvendelse	-194.265	-150.877
Årets henlæggelse	251.000	130.000
Saldo ved årets slutning	673.276	129.934

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	101.602
Årets overskud	296.924
Overskud overført til drift	-34.000
Saldo ved årets slutning	364.526

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	88.893.950
Forbedringsarbejder i året	16.896.612
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	105.790.561

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-21.657.625
Afdrag	-2.258.769
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-23.916.394

Værdi ved årets slutning **81.874.168**

Låns restgæld ved årets slutning **65.205.342**

Underfinansiering **16.668.826**

Forbedringsarbejderne udgøres af et igangværende helhedsplan. I forbindelse med færdiggørelse af projektet vil underfinansieringen blive elimineret ved anvendelse af henlagte midler, hjemtagelse af kreditforeningslån samt ved tilskud fra Landsbyggefonden.

12. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	772.546
Total - Skyldige omkostninger	772.546

13. Andre henlæggelser

Saldo ved årets begyndelse	2.541.000
Årets henlæggelse	11.839.174
Saldo ved årets slutning	14.380.174

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Moldeparken 18 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 19. december 2018

Søren Ahle Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingsbestyrelsen og repræsentantskabet i Boligforeningen Østerbo A.m.b.a.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen Østerbo A.m.b.a., afdeling Moldeparken 18 for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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 giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks 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 fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- 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 oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 boligafdelingen, 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.

Vejle, den 19. december 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Per Tranekær
registreret revisor

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2019

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2019

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Annette Grube Lorentzen

Jens Schmidt

Henning Bechmann