

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 01

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1. 2
Resultatopgørelse	1. 3
Balance	1. 5
Noter	1. 7
Påtegninger	1. 9

BOLIGFORENING		AFDELING	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE		
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	101	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Østbyparken 01		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Østerbrogade 16 - 20, 26 - 36 mfl. Treschowsgade 1 - 3 Bardenfletthsgade 1 - 5 Stormgade 31 - 33 og 34 - 36 Ved Skråningen 1 - 11 Valløesgade 1 - 5, 7 - 19 og 21 - 37 Ørstedsgade 27 - 31 og 52 - 56 Rødkildevej 2 - 8		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.

17615, 17814, 18665, 18667, 18668, 18669, 18671

Matrikelnr.34 b, 34 k, 34 m, 34 p, 34h, 34i, 34l
Engene, Vejle jorder**Skæringsdato byggeregnskab/drift**

01-01-1939, 01-10-1942, 01-07-1943, 01-11-1944, 01-10-1947, 01-01-1948, 01-01-1949

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		352	24.468		352
	2	211	13.084	1	211
	3	132	10.458	1	132
	4	9	926	1	9
Boligoplysninger i alt		352	24.468		352
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		6	612		12
- Garager/carporte		2	2		0
Lejemålsoplysninger i alt		360	25.082		364

Beboerfaciliteter: Gæsteværelse	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. m ² pr. 30-09-2020	648,02	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020
		Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
		1/10 2019 6,42 1,00 157.044,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	427.409	427.000	427.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.093.592	1.078.000	1.086.000
107		Vandafgift	19.375	36.000	35.000
109		Renovation	823.602	842.000	870.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	103.533	133.000	133.000
		2. Vagtordning	19.526	19.000	20.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	261.489	332.000	352.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	228.902	240.000	160.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	1.248.300	1.213.000	1.250.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	91.972	92.000	92.000
		2. G-inds kud	1.574.982	1.597.000	1.610.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.499.474	5.615.000	5.642.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.749.982	1.871.000	1.771.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	1.123.467	1.232.000	774.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.735.543	2.814.000	2.488.072
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.735.543	-2.814.000	-2.488.072
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	220.728	214.000	214.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-220.728	-214.000	-214.000
118	5	Særlige aktiviteter	217.647	223.000	312.000
119	6	Diverse udgifter	81.658	186.000	194.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.172.754	3.512.000	3.051.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.057.000	3.057.000	3.773.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	205.000	205.000	216.000
124.8		Henlæggelser i alt	3.262.000	3.262.000	3.989.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.361.636	12.816.000	13.109.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	2.719.519	-	-
		2. Renter	1.013.793	3.966.000	3.966.000
		3. Administrationsbidrag	195.042	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	27.862	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-27.862	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	10.520	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-10.520	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	12.496	8.000	8.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.940.850	3.974.000	3.974.000
139		Udgifter i alt	16.302.486	16.790.000	17.083.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	721.243	-	-
140		Overskud i alt	721.243	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	17.023.729	16.790.000	17.083.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	15.855.540	15.853.000	16.170.000
		3. Erhvervslejemål	250.944	248.000	251.000
		5. Kælder- og pulterrum	115.997	102.000	108.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	6.240	6.000	6.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	46.269	50.000	28.000
		3. Andre renter	215.379	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	279.195	286.000	291.000
		3. Leje af gæsteværelser	21.450	20.000	16.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	225.000	225.000	213.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	400	-	-
		7. Beboernes elbidrag	360	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	17.016.774	16.790.000	17.083.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	6.955	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.955	-	-
209		Indtægter i alt	17.023.729	16.790.000	17.083.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	11.441.516	11.441.516
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019	kr. 256.700.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 45.115.000	
302.9		Anskaffelsessum	11.441.516	11.441.516
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	52.849.329	55.284.729
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	5.814.935	5.476.289
304.9		Anlægsaktiver i alt	70.105.780	72.202.534
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	3.970	6.416
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	133.869	116.481
		4. Fraflyttede beboere	26.745	12.475
		Heraf til incasso	kr. 0	
		6. Andre debitorer	254.800	257.957
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.659.699	5.290.405
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.079.084	5.683.735
310		Aktiver i alt	77.184.863	77.886.268

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	6.117.872	4.796.415
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	69.927	85.656
405	9	Tab ved fraflytninger	94.987	105.507
406.9		Henlæggelser i alt	6.282.787	4.987.578
407	10	Opsamlet resultat	1.359.788	863.545
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	7.642.575	5.851.123
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	2.375.188	2.478.445
409		Beboerindskud	360.220	360.220
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.706.108	8.602.851
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	11.441.516	11.441.516
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	52.368.754	54.818.154
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	3.332.009	3.224.632
416		Anden langfristet gæld	55.700.762	58.042.785
417		Langfristet gæld i alt	67.142.278	69.484.301
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	426.674	477.653
421	13	Skyldige omkostninger	1.733.568	1.868.220
422		Mellemregning med fraflyttere	80.756	18.523
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	159.011	186.448
426		Kortfristet gæld i alt	2.400.010	2.550.844
		Gæld i alt	69.542.288	72.035.145
430		Passiver i alt	77.184.863	77.886.268

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	103.257
Prioritetsrenter	4.552
Administrationsbidrag	7.990
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	103.860
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	207.750
Total - Nettokapitaludgifter	427.409
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.392.428
Trappevask o.l.	357.554
Total - Renholdelse	1.749.982
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	59.780
Bygning, klimaskærm	121.109
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	434.524
Bygning, fælles indvendig	50.701
Bygning, tekniske installationer	432.853
Materiel	24.500
Total - Almindelig vedligeholdelse	1.123.467
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	32.662
Bygning, klimaskærm	488.474
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	280.661
Bygning, tekniske installationer	532.883
Materiel	400.864
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.735.543
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, garageleje m.v.	2.234
Driftsudgifter, fællesvaskerier	207.872
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	7.540
Total - Særlige aktiviteter	217.647
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	8.781
Afdelingsmøder	6.510
Beboeraktiviteter	15.550
Kontingent Landsforeningen	48.319
Andre udgifter	2.498
Total - Diverse udgifter	81.658

NOTER		Regnskab 2019/20	
7. Korrektion vedr. tidligere år			
Indgået tidligere afskrevne fordringer			6.955
Total - Korrektion vedr. tidligere år			6.955
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Saldo ved årets begyndelse			4.796.415
Årets anvendelse			-1.735.543
Årets henlæggelse			3.057.000
Saldo ved årets slutning			6.117.872
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	85.656	105.507	
Årets anvendelse	-220.728	-10.520	
Årets henlæggelse	205.000	0	
Saldo ved årets slutning	69.927	94.987	
10. Opsamlet resultat			
Saldo ved årets begyndelse			863.545
Årets overskud			721.243
Overskud overført til drift			-225.000
Saldo ved årets slutning			1.359.788
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf			
Saldo ved årets begyndelse			83.273.303
Forbedringsarbejder i året			14.000
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning			83.287.303
Indeksregulering ved årets begyndelse			17.771.056
Indeksregulering i året			270.119
Samlet indeksregulering ved årets slutning			18.041.175
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse			-45.759.630
Afdrag			-2.719.519
Afdrag og afskrivning ved årets slutning			-48.479.149
Værdi ved årets slutning			52.849.329
Låns restgæld ved årets slutning			52.368.754
Underfinansiering			480.576
Forbedringsarbejderne udgøres af et klimaprojekt. I forbindelse med færdiggørelse af projektet vil underfinansieringen blive elimineret med anvendelse af henlagte midler, hjemtagelse af kreditorenlån, trækingsret og tilskud fra dispositionsfonden.			
13. Skyldige omkostninger			
Øvrige skyldige omkostninger			1.733.568
Total - Skyldige omkostninger			1.733.568

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 01 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 16. december 2020

Pia Lyngdrup Nedergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingsbestyrelsen og repræsentantskabet i Boligforeningen ØsterBO.

Revisionspåtegning på årsregnskabet**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen ØsterBO, afdeling Østbyparken 01 for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 16. december 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Per Tranekær
registreret revisor

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2021

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2021

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Henning Bechmann