

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 01

Regnskab for året 2020/21

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.	1
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Østbyparken 01	Kommunenr. 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Østerbrogade 16 - 20, 26 - 36 mfl. Treschowsgade 1 - 3 Bardenfletshgade 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 E-mail: post@vejle.dk
Fax:			
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. 30-09-2021	661,27	Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/1 2021 13,25 2,04 324132,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	427.150	427.000	427.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.101.547	1.086.000	1.112.000
107		Vandafgift	59.303	35.000	33.000
109		Renovation	849.448	870.000	870.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	127.793	133.000	160.000
		2. Vagtordning	19.978	20.000	21.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	261.645	352.000	295.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	170.320	160.000	173.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	1.285.530	1.250.000	1.286.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	211.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	91.972	92.000	92.000
		2. G-inds kud	1.588.751	1.610.000	1.624.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.591.507	5.642.000	5.912.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.600.487	1.771.000	1.824.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	796.063	774.000	929.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.570.990	1.788.072	6.441.308
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.570.990	-1.788.072	-6.441.308
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	174.627	214.000	214.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-174.627	-214.000	-214.000
118	5	Særlige aktiviteter	213.357	312.000	325.000
119	6	Diverse udgifter	62.187	194.000	188.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.672.094	3.051.000	3.266.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.773.000	3.773.000	3.773.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	216.000	216.000	227.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-	-	120.000
124.8		Henlæggelser i alt	3.989.000	3.989.000	4.120.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.679.750	13.109.000	13.725.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 ej revideret	Budget 2021/22 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	2.731.447	-	-
		2. Renter	958.136	3.966.000	3.868.000
		3. Administrationsbidrag	188.909	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.388	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.388	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	40.166	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-40.166	-	-
131		Andre renter	90.439	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	2.897	8.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.971.828	3.974.000	3.877.000
139		Udgifter i alt	16.651.578	17.083.000	17.602.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	608.174	-	-
140		Overskud i alt	608.174	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	17.259.752	17.083.000	17.602.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	16.177.791	16.170.000	16.511.000
		3. Erhvervslejemål	254.544	251.000	255.000
		5. Kælder- og pulterrum	97.988	108.000	108.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	6.240	6.000	6.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	28.000	40.000
		3. Andre renter	229.932	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	274.258	291.000	279.000
		3. Leje af gæsteværelser	4.350	16.000	21.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	213.000	213.000	382.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	600	-	-
		7. Beboernes elbidrag	360	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	17.259.063	17.083.000	17.602.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	689	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	689	-	-
209		Indtægter i alt	17.259.752	17.083.000	17.602.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	11.441.516	11.441.516
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020	kr. 256.700.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 45.115.500	
302.9		Anskaffelsessum	11.441.516	11.441.516
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	52.809.324	52.849.329
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	5.965.502	5.814.935
304.9		Anlægsaktiver i alt	70.216.342	70.105.780
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	3.970
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	112.543	133.869
		4. Fraflyttede beboere	53.393	26.745
		Heraf til incasso	kr. 877	
		6. Andre debitorer	280.211	254.800
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.383.384	6.659.699
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.829.531	7.079.084
310		Aktiver i alt	77.045.873	77.184.863

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	8.319.882	6.117.872
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	111.300	69.927
405	9	Tab ved fraflytninger	54.822	94.987
406.9		Henlæggelser i alt	8.486.004	6.282.787
407	10	Opsamlet resultat	1.754.962	1.359.788
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	10.240.966	7.642.575
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	2.271.207	2.375.188
409		Beboerindskud	360.220	360.220
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.810.089	8.706.108
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	11.441.516	11.441.516
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	49.665.356	52.368.754
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	3.408.114	3.332.009
416		Anden langfristet gæld	53.073.469	55.700.762
417		Langfristet gæld i alt	64.514.985	67.142.278
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	394.345	426.674
421	13	Skyldige omkostninger	1.734.031	1.733.568
422		Mellemregning med fraflyttere	39.799	80.756
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	121.747	159.011
426		Kortfristet gæld i alt	2.289.922	2.400.010
		Gæld i alt	66.804.908	69.542.288
430		Passiver i alt	77.045.873	77.184.863

NOTER	Regnskab 2020/21
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	103.982
Prioritetsrenter	3.827
Administrationsbidrag	7.731
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	103.860
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	207.750
Total - Nettokapitaludgifter	427.150
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.242.933
Trappevask o.l.	357.554
Total - Renholdelse	1.600.487
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	18.001
Bygning, klimaskærm	44.904
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	358.220
Bygning, fælles indvendig	54.645
Bygning, tekniske installationer	315.887
Materiel	4.407
Total - Almindelig vedligeholdelse	796.063
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	89.036
Bygning, klimaskærm	100.795
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	379.294
Bygning, tekniske installationer	487.726
Materiel	514.140
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.570.990
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	204.825
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	8.532
Total - Særlige aktiviteter	213.357
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	5.300
Afdelingsmøder	2.500
Beboeraktiviteter	-2.300
Kontingent Landsforeningen	49.188
Andre udgifter	7.499
Total - Diverse udgifter	62.187

NOTER		Regnskab 2020/21	
7. Korrektion vedr. tidligere år			
Indgået tidligere afskrevne fordringer			689
Total - Korrektion vedr. tidligere år			689
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Saldo ved årets begyndelse			6.117.872
Årets anvendelse			-1.570.990
Årets henlæggelse			3.773.000
Saldo ved årets slutning			8.319.882
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	69.927	94.987	
Årets anvendelse	-174.627	-40.166	
Årets henlæggelse	216.000	0	
Saldo ved årets slutning	111.300	54.822	
10. Opsamlet resultat			
Saldo ved årets begyndelse			1.359.788
Årets overskud			608.174
Overskud overført til drift			-213.000
Saldo ved årets slutning			1.754.962
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf			
Saldo ved årets begyndelse			83.287.303
Forbedringsarbejder i året			2.663.393
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning			85.950.696
Indeksregulering ved årets begyndelse			18.041.175
Indeksregulering i året			28.049
Samlet indeksregulering ved årets slutning			18.069.225
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse			-48.479.149
Afdrag			-2.731.447
Afdrag og afskrivning ved årets slutning			-51.210.596
Værdi ved årets slutning			52.809.324
Låns restgæld ved årets slutning			49.665.356
Underfinansiering			3.143.968
Forbedringsarbejderne udgøres af et klimaprojekt. I forbindelse med færdiggørelse af projektet vil underfinansieringen blive elimineret med anvendelse af henlagte midler, hjemtagelse af kreditorenlåns og trækingsret			
13. Skyldige omkostninger			
Øvrige skyldige omkostninger			1.734.031
Total - Skyldige omkostninger			1.734.031

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 01 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2021

Pia Lyngdrup Nedergaard

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 Østbyparken 01 for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 international Ethics Standards Board for Accountants' internationale regningslinjer for revisores etiske adværd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 21. december 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 24854

Jakob Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 46636

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2022

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2022

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Henning Bechmann