

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 06

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	6. 2
Resultatopgørelse	6. 3
Balance	6. 5
Noter	6. 7
Påtegninger	6. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	600	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Østbyparken 06		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Valløesgade 16 - 34 mfl. Parkvej 1 - 49 og 2 - 14 Valløesgade 16 - 24		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	17616, 14891, 14890, 14887, 14892
------------------------	-----------------------------------

Matrikelnr.	34 al, 34 s, 34 y, 34t Engene, Vejle Jorder
--------------------	--

Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-03-1950, 22-01-1952, 15-04-1954, 01-01-1965
---	--

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		358	27.304		358
	1	38	1.800	1	38
	2	110	7.713	1	110
	3	160	13.186	1	160
	4	50	4.605	1	50

Boligoplysninger i alt	358	27.304	358
-------------------------------	------------	---------------	------------

Andre lejemål			
- Enkeltværelser	1	22	1
- Erhvervslejemål	5	297	6
- Stadelplads/Mobilantenne	1	-	1

Lejemålsoplysninger i alt	365	27.623	366
----------------------------------	------------	---------------	------------

Beboerfaciliteter: Gæsteværelse	Tekniske installationer: Komfur (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	702,06	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020
		Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
		1/2 2020 30,87 4,60 842.796,00

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	680.503	681.000	681.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.213.862	1.242.000	1.242.000
107		Vandafgift	5.053	46.000	32.000
109		Renovation	886.683	905.000	936.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	104.053	136.000	136.000
		2. Vagtordning	20.132	20.000	20.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	301.438	391.000	410.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	229.941	239.000	165.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	1.255.140	1.219.000	1.249.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	146.516	146.000	146.000
		2. G-inds kud	1.788.291	1.814.000	1.828.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.985.310	6.191.000	6.198.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.826.538	1.968.000	1.865.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	1.111.976	1.068.000	614.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	8.320.558	8.893.000	8.085.788
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-8.320.558	-8.893.000	-8.085.788
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	245.539	250.000	250.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-245.539	-250.000	-250.000
118	5	Særlige aktiviteter	384.507	324.000	359.000
119	6	Diverse udgifter	89.067	203.000	205.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.412.088	3.563.000	3.043.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.495.000	4.495.000	4.923.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	229.000	229.000	241.000
124.8		Henlæggelser i alt	4.724.000	4.724.000	5.164.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	14.801.901	15.159.000	15.086.000

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	3.477.762	-	-
		2. Renter	1.372.547	4.343.000	4.343.000
		3. Administrationsbidrag	178.362	-	-
		4. Ydelsesstøtte/byfornyelsesstøtte	-734.744	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	8.031	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-8.031	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	2.810	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-2.810	-	-
131		Andre renter	168.811	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	12.733	9.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.475.471	4.352.000	4.352.000
139		Udgifter i alt	19.277.371	19.511.000	19.438.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	490.254	-	-
140		Overskud i alt	490.254	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	19.767.626	19.511.000	19.438.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	19.009.304	18.686.000	18.688.000
		2. Enkeltværelser	11.748	18.000	12.000
		3. Erhvervslejemål	141.867	176.000	170.000
		5. Kælder- og pulterrum	92.604	87.000	88.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	-	11.000	-
		9. - Merleje	-9.300	-9.000	-9.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	1.447	83.000	68.000
		3. Andre renter	88.113	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	274.881	279.000	272.000
		3. Leje af gæsteværelser	6.925	37.000	29.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	143.000	143.000	120.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.000	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.800	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	19.763.389	19.511.000	19.438.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	4.236	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	4.236	-	-
209		Indtægter i alt	19.767.626	19.511.000	19.438.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	17.261.997	17.261.997
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 348.500.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 42.995.400
302.9		Anskaffelsessum	17.261.997	17.261.997
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	98.805.649	66.467.132
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	2.747.536	2.185.443
304.9		Anlægsaktiver i alt	118.815.183	85.914.572
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	4.815	12.161
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	160.677	191.945
		4. Fraflyttede beboere	153.193	50.830
		Heraf til incasso		kr. 1.000
		6. Andre debitorer	269.029	264.710
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	1.316.272
309.9		Omsætningsaktiver i alt	587.714	1.835.918
310		Aktiver i alt	119.402.896	87.750.490

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	9.024.408	12.849.965
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	13.684	30.223
405	9	Tab ved fraflytninger	257.332	260.142
406.9		Henlæggelser i alt	9.295.423	13.140.330
407	10	Opsamlet resultat	850.028	502.773
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	10.145.450	13.643.103
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	146.539	199.000
409		Beboerindskud	521.306	521.306
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemidlede	125.650	125.650
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.468.502	16.416.041
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	17.261.997	17.261.997
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	49.220.005	52.001.920
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	3.702.701	3.621.659
		3. Flytteopsparing	5.365	5.365
416		Anden langfristet gæld	52.928.071	55.628.945
417		Langfristet gæld i alt	70.190.068	72.890.942
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	37.908.154	0
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	404.182	461.167
421	13	Skyldige omkostninger	538.329	520.421
422		Mellemregning med fraflyttere	28.082	17.456
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	179.331	208.101
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	9.300	9.300
426		Kortfristet gæld i alt	39.067.378	1.216.445
		Gæld i alt	109.257.446	74.107.387
430		Passiver i alt	119.402.896	87.750.490

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	52.461
Prioritetsrenter	4.492
Administrationsbidrag	1.030
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	207.486
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	415.034
Total - Nettokapitaludgifter	680.503
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.442.821
Trappevask o.l.	383.717
Total - Renholdelse	1.826.538
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	57.701
Bygning, klimaskærm	57.109
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	518.294
Bygning, fælles indvendig	89.972
Bygning, tekniske installationer	364.901
Materiel	24.000
Total - Almindelig vedligeholdelse	1.111.976
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	71.458
Bygning, klimaskærm	7.039.724
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	280.528
Bygning, tekniske installationer	485.120
Materiel	443.728
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.320.558
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, garageleje m.v.	2.474
Driftsudgifter, fællesvaskerier	371.858
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	10.175
Total - Særlige aktiviteter	384.507
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	17.378
Afdelingsmøder	11.699
Beboeraktiviteter	1.210
Kontingent Landsforeningen	49.234
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån	7.359
Andre udgifter	2.188
Total - Diverse udgifter	89.067

NOTER		Regnskab 2019/20	
7. Korrektion vedr. tidligere år			
Indgået tidligere afskrevne fordringer			4.236
Total - Korrektion vedr. tidligere år			4.236
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Saldo ved årets begyndelse			12.849.965
Årets anvendelse			-8.320.558
Årets henlæggelse			4.495.000
Saldo ved årets slutning			9.024.408
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	30.223	260.142	
Årets anvendelse	-245.539	-2.810	
Årets henlæggelse	229.000	0	
Saldo ved årets slutning	13.684	257.332	
10. Opsamlet resultat			
Saldo ved årets begyndelse			502.773
Årets overskud			490.254
Overskud overført til drift			-143.000
Saldo ved årets slutning			850.028
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf			
Saldo ved årets begyndelse			109.269.646
Forbedringsarbejder i året			42.962.918
Overført til konto 116			-7.360.000
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning			144.872.564
Indeksregulering ved årets begyndelse			12.263.320
Indeksregulering i året			213.361
Samlet indeksregulering ved årets slutning			12.476.681
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse			-55.065.833
Afdrag			-3.477.762
Afdrag og afskrivning ved årets slutning			-58.543.595
Værdi ved årets slutning			98.805.649
Låns restgæld ved årets slutning			49.220.005
Underfinansiering			49.585.645
Forbedringsarbejderne udgøres af et tag- og vindues renoveringsprojekt samt et klimaprojekt. Underfinansiering af Tag og vinduesprojektet vil blive elimineret ved afskrivning. I forbindelse med færdiggørelse af klimaprojektet vil underfinansieringen blive elimineret ved anvendelse af henlagte midler, tilskud fra dispositionsfonden, midler fra trækningssretten samt hjemtagelse af kreditforeningslån.			
13. Skyldige omkostninger			
Øvrige skyldige omkostninger			538.329
Total - Skyldige omkostninger			538.329

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 06 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 06 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