

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 06

Regnskab for året 2020/21

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.	6
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Østbyparken 06	Kommunenr. 630 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:	osterbo@osterbo.dk		E-mail: post@vejle.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. 30-09-2021	778,64	Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021
		Dato Kr. pr. m ² I% Kr. i alt
		1/5 2021 76,58 10,91 2.090.964,00

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	680.105	681.000	681.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.213.673	1.242.000	1.214.000
107		Vandafgift	13.509	32.000	12.000
109		Renovation	912.821	936.000	941.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	128.770	136.000	163.000
		2. Vagtordning	20.606	20.000	21.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	303.386	410.000	327.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	181.371	165.000	172.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	1.289.052	1.249.000	1.285.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	211.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	146.516	146.000	146.000
		2. G-inds kud	1.803.924	1.828.000	1.844.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.048.847	6.198.000	6.371.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.666.334	1.865.000	1.920.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	632.386	614.000	624.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	5.561.845	8.085.788	4.724.268
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.561.845	-8.085.788	-4.724.268
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	187.074	250.000	250.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-187.074	-250.000	-250.000
118	5	Særlige aktiviteter	368.230	359.000	382.000
119	6	Diverse udgifter	75.025	205.000	203.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.741.975	3.043.000	3.129.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.923.000	4.923.000	5.150.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	241.000	241.000	253.000
124.8		Henlæggelser i alt	5.164.000	5.164.000	5.403.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	14.634.926	15.086.000	15.584.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	3.821.534	-	-
		2. Renter	1.319.826	4.343.000	4.674.000
		3. Administrationsbidrag	197.604	-	-
		4. Ydelsesstøtte/byfornyelsesstøtte	-725.518	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	983.293	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	7.869	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-7.869	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	8.034	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-8.034	-	-
131		Andre renter	350.314	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	2.979	9.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.950.033	4.352.000	4.683.000
139		Udgifter i alt	20.584.959	19.438.000	20.267.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	291.709	-	-
140		Overskud i alt	291.709	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	20.876.668	19.438.000	20.267.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	20.042.409	18.688.000	19.466.000
		2. Enkeltværelser	12.618	12.000	12.000
		3. Erhvervslejemål	148.651	170.000	142.000
		5. Kælder- og pulterrum	94.155	88.000	88.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	-250	-	-
		9. - Merleje	-9.300	-9.000	-9.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	68.000	43.000
		3. Andre renter	102.389	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	333.196	272.000	275.000
		3. Leje af gæsteværelser	30.350	29.000	7.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	120.000	120.000	243.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	200	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.800	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	20.876.218	19.438.000	20.267.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	450	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	450	-	-
209		Indtægter i alt	20.876.668	19.438.000	20.267.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	17.261.997	17.261.997
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020	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.	100.276.598	98.805.649
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	2.909.237	2.747.536
304.9		Anlægsaktiver i alt	120.447.832	118.815.183
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	15.587	4.815
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	78.874	160.677
		4. Fraflyttede beboere	324.003	153.193
		Heraf til incasso	kr. 263.976	
		6. Andre debitorer	294.929	269.029
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.009.960	0
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.723.354	587.714
310		Aktiver i alt	132.171.186	119.402.896

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	8.385.562	9.024.408
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	67.610	13.684
405	9	Tab ved fraflytninger	249.298	257.332
406.9		Henlæggelser i alt	8.702.470	9.295.423
407	10	Opsamlet resultat	1.021.737	850.028
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	9.724.206	10.145.450
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	92.810	146.539
409		Beboerindskud	521.306	521.306
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemidlede	125.650	125.650
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.522.231	16.468.502
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	17.261.997	17.261.997
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	100.064.907	49.220.005
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	3.797.107	3.702.701
		3. Flytteopsparing	5.365	5.365
416		Anden langfristet gæld	103.867.379	52.928.071
417		Langfristet gæld i alt	121.129.375	70.190.068
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	37.908.154
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	399.683	404.182
421	13	Skyldige omkostninger	736.431	538.329
422		Mellemregning med fraflyttere	47.671	28.082
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	124.519	179.331
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	9.300	9.300
426		Kortfristet gæld i alt	1.317.604	39.067.378
		Gæld i alt	122.446.979	109.257.446
430		Passiver i alt	132.171.186	119.402.896

NOTER	Regnskab 2020/21
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	53.729
Prioritetsrenter	3.224
Administrationsbidrag	631
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	207.486
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	415.034
Total - Nettokapitaludgifter	680.105
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.281.775
Trappevask o.l.	384.559
Total - Renholdelse	1.666.334
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	28.778
Bygning, klimaskærm	73.582
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	211.036
Bygning, fælles indvendig	1.912
Bygning, tekniske installationer	316.364
Materiel	714
Total - Almindelig vedligeholdelse	632.386
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	4.097.111
Bygning, klimaskærm	178.052
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	364.009
Bygning, tekniske installationer	356.401
Materiel	566.272
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.561.845
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	364.380
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	3.849
Total - Særlige aktiviteter	368.230
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	14.662
Afdelingsmøder	2.500
Beboeraktiviteter	1.542
Kontingent Landsforeningen	50.074
Andre udgifter	6.247
Total - Diverse udgifter	75.025

NOTER		Regnskab 2020/21	
7. Korrektion vedr. tidligere år			
Indgået tidligere afskrevne fordringer			450
Total - Korrektion vedr. tidligere år			450
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Saldo ved årets begyndelse			9.024.408
Årets anvendelse			-5.561.845
Årets henlæggelse			4.923.000
Saldo ved årets slutning			8.385.562
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	13.684	257.332	
Årets anvendelse	-187.074	-8.034	
Årets henlæggelse	241.000	0	
Saldo ved årets slutning	67.610	249.298	
10. Opsamlet resultat			
Saldo ved årets begyndelse			850.028
Årets overskud			291.709
Overskud overført til drift			-120.000
Saldo ved årets slutning			1.021.737
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf			
Saldo ved årets begyndelse			144.872.564
Forbedringsarbejder i året			6.253.339
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning			151.125.903
Indeksregulering ved årets begyndelse			12.476.681
Indeksregulering i året			22.435
Samlet indeksregulering ved årets slutning			12.499.116
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse			-58.543.595
Afdrag			-3.821.534
Årets afskrivning			-983.293
Afdrag og afskrivning ved årets slutning			-63.348.422
Værdi ved årets slutning			100.276.598
Låns restgæld ved årets slutning			100.064.907
Underfinansiering			211.691
Forbedringsarbejderne udgøres af et klimatilpasningsprojekt. I forbindelse med færdiggørelse af projektet vil underfinansieringen blive elimineret ved anvendelse af henlagte midler, midler fra trækningssretten samt hjemtagelse af kreditforeningslån.			
13. Skyldige omkostninger			
Øvrige skyldige omkostninger			736.431
Total - Skyldige omkostninger			736.431

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 06 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 06 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