

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 06

Regnskab for året 2021/22

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	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-vejendomsnr.	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. 30-09-2022	789,44	Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022
		Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
		1/10 2021 10,80 1,39 294.996,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 ej revideret	Budget 2022/23 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	679.961	681.000	681.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.217.420	1.214.000	1.214.000
107		Vandafgift	49.667	12.000	15.000
109		Renovation	887.386	941.000	900.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	134.181	163.000	162.000
		2. Vagtordning	23.516	21.000	22.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	298.248	327.000	298.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	115.043	172.000	192.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	1.327.848	1.285.000	1.324.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	213.378	211.000	214.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	146.516	146.000	146.000
		2. G-inds kud	1.848.784	1.844.000	1.889.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.298.265	6.371.000	6.412.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.360.284	1.920.000	1.639.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	800.731	624.000	614.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	4.685.095	4.724.268	7.154.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.685.095	-4.724.268	-7.154.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	227.628	250.000	250.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-227.628	-250.000	-250.000
118	5	Særlige aktiviteter	330.330	382.000	398.000
119	6	Diverse udgifter	87.143	203.000	184.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.578.487	3.129.000	2.835.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.150.000	5.150.000	5.750.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	253.000	253.000	265.000
124.8		Henlæggelser i alt	5.403.000	5.403.000	6.015.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	14.959.714	15.584.000	15.943.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 ej revideret	Budget 2022/23 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	5.212.820	-	-
		2. Renter	1.672.380	4.674.000	6.493.000
		3. Administrationsbidrag	324.760	-	-
		4. Ydelsesstøtte/byfornyelsesstøtte	-711.122	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.275	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.275	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	266.696	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-129.023	-	-
		3. Dækket af dispositionsfonden	-137.673	-	-
131		Andre renter	716.253	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	13.495	9.000	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	7.228.586	4.683.000	6.493.000
139		Udgifter i alt	22.188.300	20.267.000	22.436.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	329.106	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	816.419	-	-
140		Overskud i alt	1.145.525	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	23.333.825	20.267.000	22.436.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	21.554.964	19.466.000	21.555.000
		2. Enkeltværelser	13.836	12.000	14.000
		3. Erhvervslejemål	160.478	142.000	159.000
		5. Kælder- og pulterrum	94.126	88.000	94.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	-275	-	-
		9. - Merleje	-9.300	-9.000	-9.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	43.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	768.094	-	-
		3. Andre renter	118.534	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	353.073	275.000	333.000
		3. Leje af gæsteværelser	28.250	7.000	30.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	243.000	243.000	260.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.200	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.800	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	23.327.779	20.267.000	22.436.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	6.047	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.047	-	-
209		Indtægter i alt	23.333.825	20.267.000	22.436.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	17.261.997	17.261.997
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		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.	98.957.176	100.276.598
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	3.454.104	2.909.237
304.9		Anlægsaktiver i alt	119.673.277	120.447.832
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	1.510	15.587
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	47.749	78.874
		4. Fraflyttede beboere	92.049	324.003
		Heraf til incasso		kr. 3.500
		6. Andre debitorer	284.830	294.929
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.159.185	11.009.960
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.585.323	11.723.354
310		Aktiver i alt	127.258.600	132.171.186

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	8.082.374	8.385.562
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	92.982	67.610
405	9	Tab ved fraflytninger	120.275	249.298
406.9		Henlæggelser i alt	8.295.631	8.702.470
407	10	Opsamlet resultat	1.595.156	1.021.737
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	9.890.786	9.724.206
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	37.782	92.810
409		Beboerindskud	521.306	521.306
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemlede	125.650	125.650
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.577.259	16.522.231
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	17.261.997	17.261.997
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	95.127.687	100.064.907
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	3.892.822	3.797.107
		3. Flytteopsparing	5.365	5.365
416		Anden langfristet gæld	99.025.874	103.867.379
417		Langfristet gæld i alt	116.287.870	121.129.375
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	360.997	399.683
421	13	Skyldige omkostninger	592.888	736.431
422		Mellemregning med fraflyttere	4.704	47.671
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	112.054	124.519
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	9.300	9.300
426		Kortfristet gæld i alt	1.079.944	1.317.604
		Gæld i alt	117.367.814	122.446.979
430		Passiver i alt	127.258.600	132.171.186

NOTER	Regnskab 2021/22
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	55.028
Prioritetsrenter	1.925
Administrationsbidrag	488
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	207.486
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	415.034
Total - Nettokapitaludgifter	679.961
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	967.355
Trappevask o.l.	392.929
Total - Renholdelse	1.360.284
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	166.280
Bygning, klimaskærm	74.198
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	208.754
Bygning, tekniske installationer	351.500
Total - Almindelig vedligeholdelse	800.731
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	3.160.003
Bygning, klimaskærm	274.918
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	304.940
Bygning, tekniske installationer	378.962
Materiel	566.272
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.685.095
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	325.926
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	4.404
Total - Særlige aktiviteter	330.330
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	16.862
Afdelingsmøder	2.770
Juleudsmykning	13.314
Kontingent Landsforeningen	53.596
Andre udgifter	600
Total - Diverse udgifter	87.143

NOTER

Regnskab
2021/22**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer	6.047
Total - Korrektion vedr. tidligere år	6.047

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	8.385.562
Årets anvendelse	-4.685.095
Årets henlæggelse	5.150.000
+/- Kursregulering	-768.094
Saldo ved årets slutning	8.082.374

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	67.610	249.298
Årets anvendelse	-227.628	-129.023
Årets henlæggelse	253.000	0
Saldo ved årets slutning	92.982	120.275

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	1.021.737
Årets overskud	816.419
Overskud overført til drift	-243.000
Saldo ved årets slutning	1.595.156

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	151.125.903
Forbedringsarbejder i året	3.946.904
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	155.072.807

Indeksregulering ved årets begyndelse	12.499.116
Indeksregulering i året	275.600
Samlet indeksregulering ved årets slutning	12.774.717

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-63.348.422
Afdrag	-5.212.820
Afskrivning af årets overskud	-329.106
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-68.890.348

Værdi ved årets slutning **98.957.176**

Låns restgæld ved årets slutning **95.127.687**

Underfinansiering **3.829.489**

Forbedringsarbejderne udgøres af et klimatilpasningsprojekt. I forbindelse med færdiggørelse af projektet vil underfinansieringen blive elimineret ved anvendelse af henlagte midler, midler fra trækningsretten samt hjemtagelse af kreditforeningslån.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	592.888
Total - Skyldige omkostninger	592.888

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 06 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022

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 / 2023

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2023

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Pernille Christiansen