

Boligforeningen ØsterBO

Nørreboparken

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	8. 2
Resultatopgørelse	8. 3
Balance	8. 5
Noter	8. 7
Påtegninger	8. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	801	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Nørreboparken		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Elsdyrvej 4, 6A, 6B, 8 - 18 mfl Jægervænget 1 - 7 , 2 - 8, 15 - 17 og 20 - 24 Hjortevej 18 - 64, Sikavej 2 - 24		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.

10017, 10020, 9931, 12612, 24578

Matrikelnr.3 g, 54 br, 54 bz, 54 bø, 54bv
Nørremarken, Vejle Jorder**Skæringsdato byggeregnskab/drift**

01-12-1951, 01-01-1954, 05-01-1956, 01-01-1958, 01-07-1994

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		104	8.329		104
	2	13	842	1	13
	3	77	6.218	1	77
	4	14	1.269	1	14
Ældreboliger		36	2.400		36
	2	36	2.400	1	36
Boligoplysninger i alt		140	10.729		140
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		3	165		3
- Garager/carporte		27	27		5
- Stådeplads/Mobilantenne		2	-		2
Lejemålsoplysninger i alt		172	10.921		150

Beboerfaciliteter:	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	756,52	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/4 2020 59,24 8,50 635.556,00

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	1.249.216	1.243.000	1.250.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	505.780	494.000	536.000
107		Vandafgift	9.872	14.000	15.000
109		Renovation	374.431	386.000	398.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	45.783	59.000	59.000
		2. Vagtordning	7.873	8.000	8.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	126.730	158.000	143.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	121.548	105.000	73.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	516.420	501.000	516.000
		Pr. afdeling	34.200	66.000	34.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	21.960	22.000	22.000
		2. G-inds kud	547.314	555.000	559.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.311.910	2.368.000	2.363.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	908.305	986.000	809.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	418.593	327.000	240.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	3.565.836	3.989.364	2.263.165
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.565.836	-3.989.364	-2.263.165
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	72.871	76.000	76.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-72.871	-76.000	-76.000
118	5	Særlige aktiviteter	115.282	116.000	120.000
119	6	Diverse udgifter	46.628	97.000	99.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.488.808	1.526.000	1.268.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.073.000	1.073.000	1.407.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	91.000	91.000	94.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	39.000	39.000	-
124.8		Henlæggelser i alt	1.203.000	1.203.000	1.501.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.252.935	6.340.000	6.382.000

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	1.415.065	-	-
		2. Renter	225.947	1.850.000	2.320.000
		3. Administrationsbidrag	78.064	-	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	507	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	14.666	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-14.666	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	1.480	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.480	-	-
131		Andre renter	139.367	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	4.545	4.000	4.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.863.496	1.854.000	2.324.000
139		Udgifter i alt	8.116.430	8.194.000	8.706.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	416.494	-	-
140		Overskud i alt	416.494	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.532.924	8.194.000	8.706.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	7.873.776	7.631.000	8.097.000
		3. Erhvervslejemål	138.802	138.000	128.000
		5. Kælder- og pulterrum	34.292	26.000	30.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	87.337	87.000	87.000
		7. Særl.forh.i forbdr.lejemål	507	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	51.467	39.000	31.000
		3. Andre renter	6.691	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	80.282	84.000	86.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	189.000	189.000	247.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.780	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.536	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.465.470	8.194.000	8.706.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	67.454	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	67.454	-	-
209		Indtægter i alt	8.532.924	8.194.000	8.706.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	27.738.009	27.738.009
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 135.450.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 19.304.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	8.192.238	8.083.968
302.9		Anskaffelsessum	35.930.247	35.821.976
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	45.960.911	48.069.554
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	432.457	127.477
304.9		Anlægsaktiver i alt	82.323.615	84.019.007
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	81.245	69.413
		4. Fraflyttede beboere	606	606
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	99.985	267.059
309.9		Omsætningsaktiver i alt	181.836	337.078
310		Aktiver i alt	82.505.451	84.356.085

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.690.124	6.182.959
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	166.739	148.610
405	9	Tab ved fraflytninger	183.610	146.090
406.9		Henlæggelser i alt	4.040.473	6.477.660
407	10	Opsamlet resultat	1.157.127	929.633
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.197.600	7.407.293
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	12.078.113	12.659.741
		4. Grundkapital	3.015.467	3.015.467
409		Beboerindskud	690.275	690.275
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.146.391	19.456.492
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	35.930.246	35.821.975
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	38.454.261	12.713.047
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	892.192	852.848
416		Anden langfristet gæld	39.346.452	13.565.895
417		Langfristet gæld i alt	75.276.698	49.387.870
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	1.269.837	26.252.534
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	398.065	522.348
421	13	Skyldige omkostninger	336.527	693.228
422		Mellemregning med fraflyttere	0	32.884
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	26.725	59.928
426		Kortfristet gæld i alt	2.031.154	27.560.923
		Gæld i alt	77.307.852	76.948.793
430		Passiver i alt	82.505.451	84.356.085

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	689.899
Prioritetsrenter	524.427
Administrationsbidrag	23.136
- Rentebidrag	-197.091
- Ydelsesstøtte	4.867
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	67.986
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	135.992
Total - Nettokapitaludgifter	1.249.216
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	900.065
Trappevask o.l.	8.240
Total - Renholdelse	908.305
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	101.482
Bygning, klimaskærm	25.866
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	67.994
Bygning, fælles indvendig	243
Bygning, tekniske installationer	215.029
Materiel	7.979
Total - Almindelig vedligeholdelse	418.593
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	226.559
Bygning, klimaskærm	2.129.266
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	238.958
Bygning, tekniske installationer	796.748
Materiel	174.304
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.565.836
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	115.282
Total - Særlige aktiviteter	115.282
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	10.369
Afdelingsmøder	5.462
Juleudsmykning	1.735
Beboeraktiviteter	110
Kontingent Landsforeningen	19.218
Indretning/udstyr fællesrum	197
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån	7.626
Andre udgifter	1.913
Total - Diverse udgifter	46.628

NOTER

Regnskab
2019/20**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Korrektion vedr. tidligere år	67.454
Total - Korrektion vedr. tidligere år	67.454

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	6.182.959
Årets anvendelse	-3.565.836
Årets henlæggelse	1.073.000
Saldo ved årets slutning	3.690.124

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	148.610	146.090
Årets anvendelse	-72.871	-1.480
Årets henlæggelse	91.000	39.000
Saldo ved årets slutning	166.739	183.610

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	929.633
Årets overskud	416.494
Overskud overført til drift	-189.000
Saldo ved årets slutning	1.157.127

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	59.745.466
Forbedringsarbejder i året	2.306.423
Overført til konto 116	-2.000.000
Tilskud i året	-1.000.000
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	59.051.888

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-11.675.912
Afdrag	-1.415.065
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-13.090.977

Værdi ved årets slutning **45.960.911**

Låns restgæld ved årets slutning **38.454.261**

Underfinansiering **7.506.651**

Forbedringsarbejderne udgøres af et nyligt afsluttet renoveringsprojekt. I forbindelse med afslutningen af byggeregnskabet vil underfinansieringen blive elimineret ved hjemtagelse af kreditforeningslån.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	336.527
Total - Skyldige omkostninger	336.527

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Nørreboparken 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 Nørreboparken 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