

Boligforeningen ØsterBO

Nørreboparken

Regnskab for året 2020/21

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.	8
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Nørreboparken	Kommunenr. 630 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:	osterbo@osterbo.dk		E-mail: post@vejle.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. 30-09-2021	777,26	Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/8 2021 20,74 2,74 222.480,00

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	1.256.036	1.250.000	1.248.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	523.724	536.000	537.000
107		Vandafgift	10.201	15.000	12.000
109		Renovation	384.892	398.000	397.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	56.351	59.000	71.000
		2. Vagtordning	8.058	8.000	8.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	123.464	143.000	130.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	73.652	73.000	80.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	531.822	516.000	531.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	87.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	21.960	22.000	22.000
		2. G-inds kud	552.098	559.000	564.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.321.442	2.363.000	2.474.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	770.418	809.000	833.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	148.176	240.000	358.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.464.616	2.263.165	6.856.978
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.464.616	-2.263.165	-6.856.978
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	56.956	76.000	76.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-56.956	-76.000	-76.000
118	5	Særlige aktiviteter	128.223	120.000	124.000
119	6	Diverse udgifter	43.446	99.000	93.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.090.263	1.268.000	1.408.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.407.000	1.407.000	1.507.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	94.000	94.000	99.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.501.000	1.501.000	1.606.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.168.740	6.382.000	6.736.000

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	1.929.134	-	-
		2. Renter	344.215	2.320.000	2.653.000
		3. Administrationsbidrag	123.730	-	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	507	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.814	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.814	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	6.833	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-6.833	-	-
131		Andre renter	35.908	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.007	4.000	3.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.434.500	2.324.000	2.656.000
139		Udgifter i alt	8.603.241	8.706.000	9.392.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	165.295	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	1.050	-	-
140		Overskud i alt	166.345	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.769.585	8.706.000	9.392.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	8.153.772	8.097.000	8.729.000
		3. Erhvervslejemål	143.944	128.000	136.000
		5. Kælder- og pulterrum	31.210	30.000	30.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	85.337	87.000	87.000
		7. Særl.forh.i forbdr.lejemål	507	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	31.000	27.000
		3. Andre renter	24.380	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	81.421	86.000	80.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	247.000	247.000	303.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	479	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.536	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.769.585	8.706.000	9.392.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	8.769.585	8.706.000	9.392.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	27.738.009	27.738.009
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020		kr. 135.450.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 19.304.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	8.203.559	8.192.238
302.9		Anskaffelsessum	35.941.567	35.930.247
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	44.032.127	45.960.911
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	1.389.518	432.457
304.9		Anlægsaktiver i alt	81.363.212	82.323.615
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	7.132	0
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	48.713	81.245
		4. Fraflyttede beboere	20.444	606
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	102.047	99.985
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.852.020	0
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.030.356	181.836
310		Aktiver i alt	86.393.568	82.505.451

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.632.508	3.690.124
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	203.783	166.739
405	9	Tab ved fraflytninger	176.777	183.610
406.9		Henlæggelser i alt	4.013.068	4.040.473
407	10	Opsamlet resultat	911.177	1.157.127
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.924.244	5.197.600
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	11.397.276	12.078.113
		4. Grundkapital	3.015.467	3.015.467
409		Beboerindskud	690.275	690.275
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.838.548	20.146.391
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	35.941.566	35.930.246
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	44.032.127	38.454.261
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	925.320	892.192
416		Anden langfristet gæld	44.957.446	39.346.452
417		Langfristet gæld i alt	80.899.013	75.276.698
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	1.269.837
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	223.166	398.065
421	13	Skyldige omkostninger	295.393	336.527
422		Mellemregning med fraflyttere	17.538	0
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	34.213	26.725
426		Kortfristet gæld i alt	570.311	2.031.154
		Gæld i alt	81.469.324	77.307.852
430		Passiver i alt	86.393.568	82.505.451

NOTER

Regnskab
2020/21**1. Nettokapitaludgifter**

Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	692.157
Prioritetsrenter	504.259
Administrationsbidrag	22.821
- Rentebidrag	-176.770
- Ydelsesstøtte	9.591
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	67.986
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	135.992
Total - Nettokapitaludgifter	1.256.036

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	762.178
Trappevask o.l.	8.240
Total - Renholdelse	770.418

3. Almindelig vedligeholdelse

Terræn	12.218
Bygning, klimaskærm	17.622
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	50.526
Bygning, tekniske installationer	67.810
Total - Almindelig vedligeholdelse	148.176

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	623.311
Bygning, klimaskærm	104.460
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	298.879
Bygning, tekniske installationer	214.639
Materiel	223.327
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.464.616

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, fællesvaskerier	128.223
Total - Særlige aktiviteter	128.223

6. Diverse udgifter

Afdelingsbestyrelses udgifter	13.757
Beboeraktiviteter	2.500
Kontingent Landsforeningen	19.564
Andre udgifter	7.625
Total - Diverse udgifter	43.446

NOTER

Regnskab
2020/21**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	3.690.124
Årets anvendelse	-1.464.616
Årets henlæggelse	1.407.000
Saldo ved årets slutning	3.632.508

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	166.739	183.610
Årets anvendelse	-56.956	-6.833
Årets henlæggelse	94.000	0
Saldo ved årets slutning	203.783	176.777

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	1.157.127
Årets overskud	1.050
Overskud overført til drift	-247.000
Saldo ved årets slutning	911.177

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	59.051.888
Forbedringsarbejder i året	165.644
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	59.217.532

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-13.090.977
Afdrag	-1.929.134
Afskrivning af årets overskud	-165.295
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-15.185.405

Værdi ved årets slutning **44.032.127**

Låns restgæld ved årets slutning **44.032.127**

Underfinansiering **0**

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	295.393
Total - Skyldige omkostninger	295.393

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Nørreboparken 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 Nørreboparken 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 regnskabsbrugerne 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