

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 11

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	11. 2
Resultatopgørelse	11. 3
Balance	11. 5
Noter	11. 7
Påtegninger	11. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	1101	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Østbyparken 11		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Valløesgade 2 - 14 Ørstedsgade 33 - 41 og 58 - 64		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	17613, 17614
Matrikelnr.	34 ab, 34 aa Engene, Vejle Jorder
Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-02-1956

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		121	9.692		121
	1	12	662	1	12
	2	47	3.292	1	47
	3	42	3.521	1	42
	4	16	1.693	1	16
	5	4	524	1	4

Boligoplysninger i alt	121	9.692	121
Andre lejemål			
- Erhvervslejemål	3	492	9
Lejemålsoplysninger i alt	124	10.184	130

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	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020	
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2020	776,28	
	Dato	Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
	1/10 2019	88,68 12,90 859.440,00

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	216.823	217.000	217.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	378.545	371.000	373.000
107		Vandafgift	13.537	17.000	18.000
109		Renovation	294.090	301.000	311.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	40.060	54.000	54.000
		2. Vagtordning	6.804	7.000	7.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	89.134	101.000	108.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	74.849	82.000	55.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	444.600	433.000	446.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	71.860	72.000	72.000
		2. G-inds kud	617.759	627.000	631.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.065.439	2.098.000	2.109.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	683.927	755.000	713.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	496.035	348.000	301.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	2.655.287	2.339.312	516.611
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.655.287	-2.339.312	-516.611
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	60.416	67.000	67.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-60.416	-67.000	-67.000
118	5	Særlige aktiviteter	81.703	78.000	102.000
119	6	Diverse udgifter	32.727	64.000	64.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.294.393	1.245.000	1.180.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.580.000	1.580.000	1.527.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	81.000	81.000	85.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.661.000	1.661.000	1.612.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.237.656	5.221.000	5.118.000

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	2.170.057	-	-
		2. Renter	433.704	2.143.000	2.779.000
		3. Administrationsbidrag	132.067	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	-	-	180.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	7.964	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-7.964	-	-
131		Andre renter	-	-	6.000
136		Boligsocialt samarbejde	4.296	3.000	3.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.740.123	2.146.000	2.968.000
139		Udgifter i alt	7.977.779	7.367.000	8.086.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	96.688	-	-
140		Overskud i alt	96.688	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.074.467	7.367.000	8.086.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	7.523.712	6.795.000	7.638.000
		3. Erhvervslejemål	352.224	351.000	352.000
		5. Kælder- og pulterrum	7.792	8.000	8.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	9.294	22.000	-
		3. Andre renter	8	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	76.038	86.000	77.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	105.000	105.000	11.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	400	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.074.467	7.367.000	8.086.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	8.074.467	7.367.000	8.086.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	5.584.854	5.584.854
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019	kr. 92.500.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 13.442.900	
302.9		Anskaffelsessum	5.584.854	5.584.854
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	42.306.108	46.233.969
304.9		Anlægsaktiver i alt	47.890.963	51.818.824
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	155.855	55.197
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	50.018	50.570
		4. Fraflyttede beboere	155.297	160.678
		Heraf til incasso	kr. 0	
		6. Andre debitorer	85.734	85.235
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.051.811	131.568
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.498.715	483.247
310		Aktiver i alt	49.389.677	52.302.071

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.580.000	2.655.287
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	141.759	121.175
405	9	Tab ved fraflytninger	42.922	42.922
406.9		Henlæggelser i alt	1.764.681	2.819.385
407	10	Opsamlet resultat	33.262	138.262
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.797.944	2.957.647
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	160.517	160.517
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.424.337	5.424.337
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	5.584.854	5.584.854
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	40.164.564	42.009.737
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	1.502.408	1.496.361
416		Anden langfristet gæld	41.666.972	43.506.098
417		Langfristet gæld i alt	47.251.826	49.090.952
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	182.479	207.411
421	13	Skyldige omkostninger	19.083	27.567
422		Mellemregning med fraflyttere	59.867	2.698
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	78.479	15.796
426		Kortfristet gæld i alt	339.907	253.471
		Gæld i alt	47.591.734	49.344.423
430		Passiver i alt	49.389.677	52.302.071

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	72.267
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	144.556
Total - Nettokapitaludgifter	216.823
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	564.398
Trappevask o.l.	119.529
Total - Renholdelse	683.927
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	20.132
Bygning, klimaskærm	19.176
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	79.173
Bygning, tekniske installationer	370.555
Materiel	7.000
Total - Almindelig vedligeholdelse	496.035
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	2.765
Bygning, klimaskærm	2.009.040
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	87.702
Bygning, tekniske installationer	392.772
Materiel	163.008
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.655.287
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, garageleje m.v.	910
Driftsudgifter, fællesvaskerier	80.793
Total - Særlige aktiviteter	81.703
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	3.362
Afdelingsmøder	6.865
Kontingent Landsforeningen	16.610
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån	4.244
Andre udgifter	1.647
Total - Diverse udgifter	32.727

NOTER

Regnskab
2019/20**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	2.655.287
Årets anvendelse	-2.655.287
Årets henlæggelse	1.580.000
Saldo ved årets slutning	1.580.000

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	121.175	42.922
Årets anvendelse	-60.416	0
Årets henlæggelse	81.000	0
Saldo ved årets slutning	141.759	42.922

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	138.262
Overskud overført til drift	-105.000
Saldo ved årets slutning	33.262

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	64.845.845
Forbedringsarbejder i året	335.159
Overført til konto 116	-2.000.000
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	63.181.004

Indeksregulering ved årets begyndelse	723.062
Indeksregulering i året	3.725
Samlet indeksregulering ved årets slutning	726.787

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-19.334.938
Afdrag	-2.170.057
Afskrivning af årets overskud	-96.688
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-21.601.683

Værdi ved årets slutning **42.306.108**

Låns restgæld ved årets slutning **40.164.564**

Underfinansiering **2.141.544**

Forbedringsarbejderne udgøres af et klimaprojekt og et tagrenoveringsprojekt. Underfinansieringen vedr. tagrenoveringen vil blive elimineret ved afskrivning. I forbindelse med færdiggørelse af klimaprojektet vil underfinansieringen blive elimineret ved anvendelse af henlagte midler samt hjemtagelse af kreditforeningslån.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	19.083
Total - Skyldige omkostninger	19.083

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 11 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 11 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 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 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