

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 14

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	14. 2
Resultatopgørelse	14. 3
Balance	14. 5
Noter	14. 7
Påtegninger	14. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	1401	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Østbyparken 14		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Østerled 2 - 20		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	18675, 18676
Matrikelnr.	34 ac, 34 ad Engene, Vejle Jorder
Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-11-1957, 01-01-1958

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		100	7.129		100
	1	2	78	1	2
	2	18	1.088	1	18
	3	65	4.686	1	65
	4	15	1.277	1	15

Boligoplysninger i alt	100	7.129	100
Andre lejemål			
- Erhvervslejemål	3	326	6
Lejemålsoplysninger i alt	103	7.455	106

Beboerfaciliteter: Særskilt selskabs- og mødelokale	Tekniske installationer: Kømfur (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. m2 pr. 30-09-2020	642,45	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020
		Dato Kr. pr. m2 I % Kr. i alt
		1/10 2019 12,69 2,01 90.444,00

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	214.631	215.000	215.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	278.880	275.000	275.000
107		Vandafgift	21.911	20.000	21.000
109		Renovation	227.368	232.000	239.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	25.493	33.000	33.000
		2. Vagtordning	5.623	6.000	6.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	135.268	183.000	193.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	60.011	57.000	45.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	362.520	353.000	364.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	22.996	23.000	23.000
		2. G-inds kud	465.029	472.000	475.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.639.300	1.687.000	1.708.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	532.705	580.000	547.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	279.908	293.000	228.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.905.798	2.042.780	673.933
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.905.798	-2.042.780	-673.933
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	89.853	18.000	18.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-89.853	-18.000	-18.000
118	5	Særlige aktiviteter	128.653	130.000	176.000
119	6	Diverse udgifter	72.878	89.000	91.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.014.144	1.092.000	1.042.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.041.000	1.041.000	1.125.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.041.000	1.041.000	1.125.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.909.075	4.035.000	4.090.000

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	787.836	-	-
		2. Renter	104.054	956.000	927.000
		3. Administrationsbidrag	36.113	-	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	276	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	14.813	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-14.813	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	3.550	2.000	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	931.830	958.000	929.000
139		Udgifter i alt	4.840.904	4.993.000	5.019.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	122.416	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	18.405	-	-
140		Overskud i alt	140.821	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.981.725	4.993.000	5.019.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	4.579.992	4.580.000	4.685.000
		3. Erhvervslejemål	54.180	53.000	54.000
		5. Kælder- og pulterrum	1.236	1.000	1.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	276	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	52.036	38.000	30.000
		3. Andre renter	1.892	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	87.821	106.000	91.000
		4. Drift af fest og gildesal	13.945	25.000	31.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	190.000	190.000	127.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	-725	-	-
		7. Beboernes elbidrag	600	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.981.253	4.993.000	5.019.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	473	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	473	-	-
209		Indtægter i alt	4.981.725	4.993.000	5.019.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	4.231.309	4.231.309
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 66.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 9.908.200
302.9		Anskaffelsessum	4.231.309	4.231.309
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	10.533.065	12.691.042
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	225.610	1.625
304.9		Anlægsaktiver i alt	14.989.984	16.923.977
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	800	2.900
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	30.686	33.233
		4. Fraflyttede beboere	72.744	19.382
		Heraf til incasso		kr. 27.089
		6. Andre debitorer	78.663	73.710
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.912.444	6.935.123
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.095.337	7.064.347
310		Aktiver i alt	22.085.321	23.988.324

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	4.995.115	5.859.913
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	14.203	104.055
405	9	Tab ved fraflytninger	134.800	149.614
406.9		Henlæggelser i alt	5.144.118	6.113.582
407	10	Opsamlet resultat	399.590	571.185
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.543.708	6.684.767
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	252.906	252.906
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.978.403	3.978.403
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	4.231.309	4.231.309
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	11.544.822	12.332.658
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	544.691	498.625
416		Anden langfristet gæld	12.089.513	12.831.283
417		Langfristet gæld i alt	16.320.822	17.062.593
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	135.151	143.439
421	13	Skyldige omkostninger	37.052	41.522
422		Mellemregning med fraflyttere	23.650	0
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	24.939	56.003
426		Kortfristet gæld i alt	220.792	240.964
		Gæld i alt	16.541.614	17.303.557
430		Passiver i alt	22.085.321	23.988.324

NOTER		Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter		
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden		71.537
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden		143.094
Total - Nettokapitaludgifter		214.631
2. Renholdelse		
Gårdmandsudgifter		419.791
Trappevask o.l.		112.914
Total - Renholdelse		532.705
3. Almindelig vedligeholdelse		
Terræn		19.997
Bygning, klimaskærm		24.135
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		108.625
Bygning, fælles indvendig		31.507
Bygning, tekniske installationer		90.144
Materiel		5.500
Total - Almindelig vedligeholdelse		279.908
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Terræn		2.020
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		142.242
Bygning, tekniske installationer		1.642.256
Materiel		119.280
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		1.905.798
5. Særlige aktiviteter		
Driftsudgifter, garageleje m.v.		665
Driftsudgifter, fællesvaskerier		101.340
Drift, fælles-/selskabslokaler		26.648
Total - Særlige aktiviteter		128.653
6. Diverse udgifter		
Afdelingsbestyrelses udgifter		46.050
Afdelingsmøder		9.295
Beboeraktiviteter		3.805
Kontingent Landsforeningen		13.727
Total - Diverse udgifter		72.878

NOTER	Regnskab 2019/20
--------------	-----------------------------

7. Korrektion vedr. tidligere år

Indgået tidligere afskrevne fordringer	473
Total - Korrektion vedr. tidligere år	473

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	5.859.913
Årets anvendelse	-1.905.798
Årets henlæggelse	1.041.000
Saldo ved årets slutning	4.995.115

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	104.055	149.614
Årets anvendelse	-89.853	-14.813
Saldo ved årets slutning	14.203	134.800

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	571.185
Årets overskud	18.405
Overskud overført til drift	-190.000
Saldo ved årets slutning	399.590

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	20.822.197
Forbedringsarbejder i året	52.275
Overført til konto 116	-1.300.000
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	19.574.472

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-8.131.155
Afdrag	-787.836
Afskrivning af årets overskud	-122.416
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-9.041.408

Værdi ved årets slutning **10.533.065**

Låns restgæld ved årets slutning **11.544.822**

Overfinansiering **-1.011.757**

Forbedringsarbejderne udgøres af et klimatilpasningsprojekt. I forbindelse med færdiggørelse af projektet. Overfinansiering hidrører fra overførsel til konto 116 før færdiggørelse. I forbindelse med færdiggørelse af projektet vil den endelige finansieringen blive gennemført med anvendelse af henlagte midler, hjemtagelse af kreditforeningslån, trækingsret og tilskud fra dispositionsfonden.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	37.052
Total - Skyldige omkostninger	37.052

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 14 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 14 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