

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 11

Regnskab for året 2020/21

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.	11	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 Østerled 2 - 20 og 22 - 50		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	17613, 17614, 18675, 18676, 18677, 18678, 18679
Matrikelnr.	34 ab, 34 ac, 34 ad, 34 ae, 34 af, 34 ai, 34 aa Engene, Vejle Jorder

Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-02-1956, 01-11-1957, 01-01-1958, 01-04-1960, 15-04-1961, 15-02-1963
---	--

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		371	28.486		371
	1	14	740	1	14
	2	105	6.870	1	105
	3	181	14.071	1	181
	4	67	6.281	1	67
	5	4	524	1	4

Boligoplysninger i alt	371	28.486	371
Andre lejemål			
- Erhvervslejemål	6	818	15
Lejemålsoplysninger i alt	377	29.304	386

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 01-10-2020 til 30-09-2021	
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2021	690,29	
	Dato	Kr. pr. m ² l % Kr. i alt
	1/5 2021	18,46 2,80 525.960,00

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	771.619	774.000	774.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.110.950	1.100.000	1.116.000
107		Vandafgift	72.528	72.000	57.000
109		Renovation	902.297	909.000	909.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	131.919	145.000	175.000
		2. Vagtordning	21.354	22.000	22.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	398.418	581.000	485.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	171.157	161.000	175.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	1.359.492	1.325.000	1.363.000
		Pr. afdeling	35.220	102.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	223.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	140.872	141.000	141.000
		2. G-inds kud	1.864.236	1.888.000	1.906.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.208.443	6.446.000	6.607.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.963.165	2.084.000	2.147.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	984.329	944.000	1.084.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	2.242.487	2.544.093	2.489.513
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.242.487	-2.544.093	-2.489.513
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	200.121	158.000	158.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-200.121	-158.000	-158.000
118	5	Særlige aktiviteter	238.140	419.000	397.000
119	6	Diverse udgifter	120.500	240.000	221.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.306.133	3.687.000	3.849.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.148.000	4.148.000	4.302.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	85.000	85.000	264.000
124.8		Henlæggelser i alt	4.233.000	4.233.000	4.566.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	14.519.196	15.140.000	15.796.000

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	4.047.897	-	-
		2. Renter	697.080	5.040.000	4.955.000
		3. Administrationsbidrag	218.035	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	270.000	270.000	180.000
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	1.001	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	61.277	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-61.277	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	36.989	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-36.989	-	-
131		Andre renter	73.449	6.000	-
136		Boligsocialt samarbejde	3.074	9.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.310.536	5.325.000	5.144.000
139		Udgifter i alt	19.829.732	20.465.000	20.940.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	674.306	-	-
140		Overskud i alt	674.306	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	20.504.037	20.465.000	20.940.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	19.567.966	19.500.000	19.966.000
		3. Erhvervslejemål	407.964	406.000	406.000
		5. Kælder- og pulterrum	42.538	41.000	41.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	-500	-	-
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	639	-	-
		9. - Merleje	-7.884	-8.000	-8.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	52.000	90.000
		3. Andre renter	10.630	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	331.380	301.000	328.000
		4. Drift af fest og gildesal	5.550	35.000	19.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	138.000	138.000	98.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	200	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.200	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	20.497.682	20.465.000	20.940.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	6.355	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.355	-	-
209		Indtægter i alt	20.504.037	20.465.000	20.940.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	17.837.937	17.837.937
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020	kr. 254.500.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 39.651.600	
302.9		Anskaffelsessum	17.837.937	17.837.937
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	80.371.961	76.573.880
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	279.508	228.933
304.9		Anlægsaktiver i alt	98.489.406	94.640.751
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	2.722	156.855
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	91.809	105.150
		4. Fraflyttede beboere	343.889	228.042
		Heraf til incasso	kr. 31.950	
		6. Andre debitorer	335.232	270.747
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.883.814	9.284.416
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.657.466	10.045.209
310		Aktiver i alt	102.146.873	104.685.960

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	12.188.009	10.282.496
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	201.865	316.985
405	9	Tab ved fraflytninger	233.623	270.612
406.9		Henlæggelser i alt	12.623.497	10.870.094
407	10	Opsamlet resultat	294.852	432.852
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	12.918.349	11.302.946
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	22.403	66.477
409		Beboerindskud	788.093	788.093
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemidlede	128.465	128.465
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.898.977	16.854.903
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	17.837.938	17.837.938
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	67.519.334	71.566.937
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	3.102.757	3.058.305
		3. Flytteopsparing	2.902	2.902
416		Anden langfristet gæld	70.624.993	74.628.143
417		Langfristet gæld i alt	88.462.931	92.466.081
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	478.519	518.957
421	13	Skyldige omkostninger	134.768	127.009
422		Mellemregning med fraflyttere	50.596	102.127
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	93.827	160.956
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	7.884	7.884
426		Kortfristet gæld i alt	765.593	916.933
		Gæld i alt	89.228.524	93.383.014
430		Passiver i alt	102.146.873	104.685.960

NOTER

Regnskab
2020/21**1. Nettokapitaludgifter**

Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	44.074
Prioritetsrenter	1.100
Administrationsbidrag	279
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	242.031
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	484.135
Total - Nettokapitaludgifter	771.619

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	1.566.418
Trappevask o.l.	396.747
Total - Renholdelse	1.963.165

3. Almindelig vedligeholdelse

Terræn	40.072
Bygning, klimaskærm	56.613
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	518.805
Bygning, fælles indvendig	11.746
Bygning, tekniske installationer	356.337
Materiel	756
Total - Almindelig vedligeholdelse	984.329

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	798.775
Bygning, klimaskærm	2.813
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	311.038
Bygning, tekniske installationer	529.129
Materiel	600.732
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.242.487

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, fællesvaskerier	203.381
Drift, fælles-/selskabslokaler	34.759
Total - Særlige aktiviteter	238.140

6. Diverse udgifter

Afdelingsbestyrelses udgifter	52.879
Afdelingsmøder	6.283
Kontingent Landsforeningen	51.844
Andre udgifter	9.494
Total - Diverse udgifter	120.500

NOTER		Regnskab 2020/21
7. Korrektion vedr. tidligere år		
Indgået tidligere afskrevne fordringer		-1.490
Korrektion vedr. tidligere år		7.845
Total - Korrektion vedr. tidligere år		6.355
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Saldo ved årets begyndelse		10.282.496
Årets anvendelse		-2.242.487
Årets henlæggelse		4.148.000
Saldo ved årets slutning		12.188.009
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	316.985	270.612
Årets anvendelse	-200.121	-36.989
Årets henlæggelse	85.000	0
Saldo ved årets slutning	201.865	233.623
10. Opsamlet resultat		
Saldo ved årets begyndelse		432.852
Overskud overført til drift		-138.000
Saldo ved årets slutning		294.852
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf		
Saldo ved årets begyndelse		118.166.925
Forbedringsarbejder i året		8.789.989
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		126.956.914
Indeksregulering ved årets begyndelse		726.787
Indeksregulering i året		294
Samlet indeksregulering ved årets slutning		727.081
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse		-42.319.831
Afdrag		-4.047.897
Årets afskrivning		-270.000
Afskrivning af årets overskud		-674.306
Afdrag og afskrivning ved årets slutning		-47.312.034
Værdi ved årets slutning		80.371.961
Låns restgæld ved årets slutning		67.519.334
Underfinansiering		12.852.627
Forbedringsarbejderne udgøres af et klimaprojekt og et afsluttet tagrenoveringsprojekt og et igangværende tagrenoveringsprojekt. Underfinansieringen vedr. tagrenoveringsprojekterne vil blive elimineret ved afskrivning, anvendelse af henlagte midler samt hjemtagelse af kreditforeningslån. I forbindelse med færdiggørelse af klimaprojektet vil underfinansieringen blive elimineret ved anvendelse af henlagte midler, midler fra trækninsretten samt hjemtagelse af kreditforeningslån.		
13. Skyldige omkostninger		
Øvrige skyldige omkostninger		134.768
Total - Skyldige omkostninger		134.768

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 11 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 Østbyparken 11 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 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 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