

Boligforeningen ØsterBO

Østbyparken 11

Regnskab for året 2021/22

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	182	14.158	1	182
	4	66	6.194	1	66
	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 01-10-2021 til 30-09-2022	
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2022	707,51	
	Dato	Kr. pr. m ² l % Kr. i alt
	1/1 2022	17,22 2,49 490.464,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	771.465	774.000	774.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.113.686	1.116.000	1.111.000
107		Vandafgift	135.230	57.000	65.000
109		Renovation	887.378	909.000	907.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	137.581	175.000	166.000
		2. Vagtordning	24.369	22.000	23.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	439.182	485.000	445.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	122.158	175.000	182.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	1.400.408	1.363.000	1.403.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	225.038	223.000	227.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-inds kud	140.872	141.000	141.000
		2. G-inds kud	1.910.596	1.906.000	1.952.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.572.778	6.607.000	6.658.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.484.050	2.147.000	1.929.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	926.961	1.084.000	844.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	2.521.242	2.489.513	8.281.774
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.521.242	-2.489.513	-8.281.774
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	275.697	158.000	158.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-275.697	-158.000	-158.000
118	5	Særlige aktiviteter	329.597	397.000	351.000
119	6	Diverse udgifter	136.326	221.000	240.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.876.935	3.849.000	3.364.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.302.000	4.302.000	4.834.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	264.000	264.000	277.000
124.8		Henlæggelser i alt	4.566.000	4.566.000	5.111.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	14.787.178	15.796.000	15.907.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 ej revideret	Budget 2022/23 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	4.098.242	-	-
		2. Renter	626.685	4.955.000	4.961.000
		3. Administrationsbidrag	206.260	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	180.000	180.000	180.000
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	1.001	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	114.009	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-114.009	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	117.587	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-117.587	-	-
131		Andre renter	190.383	-	-
133		Afvikling af			
134	14	Korrektion vedr. tidligere år	4.771	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	13.946	9.000	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.321.289	5.144.000	5.141.000
139		Udgifter i alt	20.108.467	20.940.000	21.048.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	522.760	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	489.664	-	-
140		Overskud i alt	1.012.424	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	21.120.891	20.940.000	21.048.000
INDTÆGTER					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	20.156.472	19.966.000	20.200.000
		3. Erhvervslejemål	410.472	406.000	410.000
		5. Kælder- og pulterrum	43.046	41.000	43.000
		7. Særl. forh. i forbr. lejemål	639	-	-
		9. - Merleje	-7.884	-8.000	-8.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	90.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	38.783	-	-
		3. Andre renter	19.333	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	338.964	328.000	331.000
		4. Drift af fest og gildesal	21.828	19.000	6.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	98.000	98.000	66.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	600	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.200	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	21.121.451	20.940.000	21.048.000
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	-560	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-560	-	-
209		Indtægter i alt	21.120.891	20.940.000	21.048.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	17.837.937	17.837.937
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		kr. 254.500.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 39.493.300
302.9		Anskaffelsessum	17.837.937	17.837.937
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	120.197.104	80.371.961
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	881.445	279.508
304.9		Anlægsaktiver i alt	138.916.487	98.489.406
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	832	2.722
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	55.325	91.809
		4. Fraflyttede beboere	225.956	343.889
		Heraf til incasso		kr. 20.489
		6. Andre debitorer	326.164	335.232
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	2.883.814
309.9		Omsætningsaktiver i alt	608.277	3.657.466
310		Aktiver i alt	139.524.764	102.146.873

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	13.929.985	12.188.009
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	190.168	201.865
405	9	Tab ved fraflytninger	116.036	233.623
406.9		Henlæggelser i alt	14.236.189	12.623.497
407	10	Opsamlet resultat	686.516	294.852
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	14.922.704	12.918.349
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	0	22.403
409		Beboerindskud	788.093	788.093
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemlede	128.465	128.465
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.921.380	16.898.977
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	17.837.938	17.837.938
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	63.423.354	67.519.334
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	3.245.449	3.102.757
		3. Flytteopsparing	2.902	2.902
416		Anden langfristet gæld	66.671.704	70.624.993
417		Langfristet gæld i alt	84.509.642	88.462.931
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	39.369.219	0
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	444.139	478.519
421	13	Skyldige omkostninger	63.753	134.768
422		Mellemregning med fraflyttere	3.813	50.596
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	203.609	93.827
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	7.884	7.884
426		Kortfristet gæld i alt	40.092.417	765.593
		Gæld i alt	124.602.059	89.228.524
430		Passiver i alt	139.524.764	102.146.873

NOTER	Regnskab 2021/22
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	22.403
Prioritetsrenter	184
Administrationsbidrag	47
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	249.596
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	499.235
Total - Nettokapitaludgifter	771.465
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.076.120
Trappevask o.l.	407.930
Total - Renholdelse	1.484.050
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	160.825
Bygning, klimaskærm	48.530
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	196.584
Bygning, tekniske installationer	521.022
Total - Almindelig vedligeholdelse	926.961
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	688.130
Bygning, klimaskærm	94.022
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	357.625
Bygning, tekniske installationer	780.732
Materiel	600.732
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.521.242
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	297.096
Drift, fælles-/selskabslokaler	32.501
Total - Særlige aktiviteter	329.597
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	50.868
Afdelingsmøder	2.810
Juleudsmykning	9.252
Beboeraktiviteter	2.733
Kontingent Landsforeningen	55.490
Andre udgifter	15.173
Total - Diverse udgifter	136.326

NOTER

Regnskab
2021/22**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer	-560
Total - Korrektion vedr. tidligere år	-560

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	12.188.009
Årets anvendelse	-2.521.242
Årets henlæggelse	4.302.000
+/- Kursregulering	-38.783
Saldo ved årets slutning	13.929.985

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	201.865	233.623
Årets anvendelse	-275.697	-117.587
Årets henlæggelse	264.000	0
Saldo ved årets slutning	190.168	116.036

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	294.852
Årets overskud	489.664
Overskud overført til drift	-98.000
Saldo ved årets slutning	686.516

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	126.956.914
Forbedringsarbejder i året	44.623.884
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	171.580.798

Indeksregulering ved årets begyndelse	727.081
Indeksregulering i året	2.262
Samlet indeksregulering ved årets slutning	729.342

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-47.312.034
Afdrag	-4.098.242
Årets afskrivning	-180.000
Afskrivning af årets overskud	-522.760
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-52.113.036

Værdi ved årets slutning **120.197.104**

Låns restgæld ved årets slutning **63.423.354**

Underfinansiering **56.773.751**

Tag- og vinduesrenoveringsprojekterne 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 trækningssretten samt hjemtagelse af kreditforeningslån.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	63.753
Total - Skyldige omkostninger	63.753

14. Korrektion vedr. tidligere år

Gebyr ejendomsskattesag	4.771
Total - Korrektion vedr. tidligere år	4.771

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Østbyparken 11 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022

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 / 2023

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2023

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Pernille Christiansen