

Boligforeningen ØsterBO

Moldeparken

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	18. 2
Resultatopgørelse	18. 3
Balance	18. 5
Noter	18. 7
Påtegninger	18. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	1801	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Moldeparken		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Moldevej 7 - 75 mfl. Moldevej 19A - 21A		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.

13885, 13886, 13887, 13888, 13889, 13890, 20359, 24711, 24712

Matrikelnr.

42 ad, 42 ai, 42 ak, 42 k, 42 n, 42 p, 42 u, 42 æ, 42 aa
Nørremarken, Vejle Jorder

Skæringsdato byggeregnskab/drift

15-08-1967, 01-01-1969, 01-06-1969, 01-09-1970, 05-03-1971, 01-09-1972, 01-01-1977, 01-09-1996

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		350	29.635		350
	2	176	12.900	1	176
	3	50	4.099	1	50
	4	124	12.636	1	124
Ældreboliger		30	2.100		30
	2	30	2.100	1	30
Boligoplysninger i alt		380	31.735		380
Andre lejemål					
- Garager/carporte		43	43		9
Lejemålsoplysninger i alt		423	31.778		389

Beboerfaciliteter: Særskilt selskabs- og mødelokale	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. 30-09-2020	605,83
Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020	
Dato	Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
1/9 2020	1,55 0,26 49.241,12

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	3.961.657	3.959.000	3.965.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.621.608	1.559.000	1.616.000
107		Vandafgift	95.000	109.000	105.000
109		Renovation	845.371	918.000	902.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	121.738	148.000	148.000
		2. Vagtordning	21.369	21.000	22.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	454.006	586.000	922.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	241.862	199.000	219.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	1.330.380	1.294.000	1.333.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		2. G-indsud	-	484.000	-
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.765.534	5.351.000	5.301.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.603.303	1.942.000	1.682.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	875.564	701.000	493.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	2.143.213	19.354.316	1.760.099
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.143.213	-19.354.316	-1.760.099
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	161.271	146.000	146.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-161.271	-146.000	-146.000
118	5	Særlige aktiviteter	240.385	355.000	320.000
119	6	Diverse udgifter	108.641	218.000	241.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.827.893	3.216.000	2.736.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.552.000	3.552.000	4.253.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	267.000	267.000	-
124		Andre henlæggelser	7.198.611	-	3.875.000
124.8		Henlæggelser i alt	11.017.611	3.819.000	8.128.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	22.572.695	16.345.000	20.130.000

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	2.694.781	-	-
		2. Renter	670.231	3.643.000	3.562.000
		3. Administrationsbidrag	173.228	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	17.860	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-17.860	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	26.438	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-26.438	-	-
131		Andre renter	172.527	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	13.136	9.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.723.904	3.652.000	3.571.000
139		Udgifter i alt	26.296.599	19.997.000	23.701.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	440.517	-	-
140		Overskud i alt	440.517	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	26.737.116	19.997.000	23.701.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	19.208.932	19.109.000	19.109.000
		5. Kælder- og pulterrum	65.011	58.000	62.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	146.654	147.000	147.000
		9. - Merleje	-9.660	-10.000	-10.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	51.013	82.000	149.000
		3. Andre renter	1.837	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	348.254	443.000	359.000
		4. Drift af fest og gildesal	48.750	54.000	68.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	114.000	114.000	429.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	-2.200	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	19.972.589	19.997.000	20.313.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	40.575	-	-
		Ekstraordinære indtægter	6.723.951	-	3.388.000
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.764.526	-	3.388.000
209		Indtægter i alt	26.737.116	19.997.000	23.701.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	77.055.493	77.055.493
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019	kr. 280.510.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 58.650.800	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	6.870.886	6.768.369
302.9		Anskaffelsessum	83.926.379	83.823.862
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	56.161.953	58.211.526
	12	2. Bygningsrenovering mv.	300.687.527	183.236.497
304.9		Anlægsaktiver i alt	440.775.858	325.271.884
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	23.608	6.664
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	84.058	325.342
		4. Fraflyttede beboere	171.025	133.096
		Heraf til incasso	kr. 85.511	
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	692
		6. Andre debitorer	281.835	245.413
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	14.937.728	14.358.420
309.9		Omsætningsaktiver i alt	15.498.254	15.069.626
310		Aktiver i alt	456.274.112	340.341.510

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	24.172.836	22.764.050
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	928.122	822.392
405	9	Tab ved fraflytninger	161.018	187.456
406	14	Andre henlæggelser	30.556.931	23.202.366
406.9		Henlæggelser i alt	55.818.907	46.976.265
407	10	Opsamlet resultat	1.728.696	1.402.179
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	57.547.603	48.378.444
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	16.390.202	17.480.628
		4. Grundkapital	2.692.915	2.692.915
409		Beboerindskud	2.247.770	2.247.770
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemlede	113.039	113.039
411		Afskrivningskonto for ejendommen	62.482.453	61.289.510
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	83.926.379	83.823.862
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	56.143.854	58.193.427
	12	2. Bygningsrenovering mv	254.735.212	147.509.005
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	11.250	11.250
		2. Deposita	1.166.142	718.423
415		Driftsstøttelån		
		Driftstabs-/særstøttelån	600.000	300.000
416		Anden langfristet gæld	312.656.458	206.732.105
417		Langfristet gæld i alt	396.582.838	290.555.967
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	943.041	891.669
421	13	Skyldige omkostninger	374.974	383.315
422		Mellemregning med fraflyttere	146.641	27.388
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	669.355	95.067
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	9.660	9.660
426		Kortfristet gæld i alt	2.143.672	1.407.099
		Gæld i alt	398.726.509	291.963.066
430		Passiver i alt	456.274.112	340.341.510

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.192.943
Prioritetsrenter	563.964
Administrationsbidrag	42.615
- Rentebidrag	-215.247
- Ydelsesstøtte	4.292
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	790.951
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	1.582.139
Total - Nettokapitaludgifter	3.961.657
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.389.056
Trappevask o.l.	214.246
Total - Renholdelse	1.603.303
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	147.808
Bygning, klimaskærm	60.257
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	222.677
Bygning, fælles indvendig	27.905
Bygning, tekniske installationer	384.887
Materiel	32.030
Total - Almindelig vedligeholdelse	875.564
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	243.280
Bygning, klimaskærm	316.063
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	349.559
Bygning, tekniske installationer	726.552
Materiel	507.760
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.143.213
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, garageleje m.v.	23.808
Driftsudgifter, fællesvaskerier	177.830
Drift, fælles-/selskabslokaler	38.748
Total - Særlige aktiviteter	240.385
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	12.514
Afdelingsmøder	4.550
Beboeraktiviteter	30.911
Kontingent Landsforeningen	52.163
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån	4.009
Andre udgifter	4.494
Total - Diverse udgifter	108.641

NOTER		Regnskab 2019/20
7. Korrektion vedr. tidligere år		
Indgået tidligere afskrevne fordringer		27.217
Korrektion vedr. tidligere år		13.359
Total - Korrektion vedr. tidligere år		40.575
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Saldo ved årets begyndelse		22.764.050
Årets anvendelse		-2.143.213
Årets henlæggelse		3.552.000
Saldo ved årets slutning		24.172.836
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	822.392	187.456
Årets anvendelse	-161.271	-26.438
Årets henlæggelse	267.000	0
Saldo ved årets slutning	928.122	161.018
10. Opsamlet resultat		
Saldo ved årets begyndelse		1.402.179
Årets overskud		440.517
Overskud overført til drift		-114.000
Saldo ved årets slutning		1.728.696
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf		
Saldo ved årets begyndelse		84.522.255
Forbedringsarbejder i året		645.208
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		85.167.463
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse		-26.310.729
Afdrag		-2.694.781
Afdrag og afskrivning ved årets slutning		-29.005.511
Værdi ved årets slutning		56.161.953
Låns restgæld ved årets slutning		56.143.854
Underfinansiering		18.098
12. Bygningsrenovering og finansiering heraf		
Saldo ved årets begyndelse		183.236.497
Forbedringsarbejder i året		117.751.030
Tilskud i året		-300.000
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		300.687.527
Værdi ved årets slutning		300.687.527
Låns restgæld ved årets slutning		254.735.212
Underfinansiering		45.952.315
Forbedringsarbejderne udgøres af en igangværende helhedsplan. I forbindelse med færdiggørelse af projektet vil underfinansieringen blive elimineret ved anvendelse af henlagte midler, hjemtagelse af kreditforeningslån samt tilskud fra dispositionsfonden og Landsbyggefonden.		
13. Skyldige omkostninger		
Øvrige skyldige omkostninger		374.974
Total - Skyldige omkostninger		374.974
14. Andre henlæggelser		
Saldo ved årets begyndelse		23.202.366
Årets henlæggelse		7.354.564
Saldo ved årets slutning		30.556.931

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Moldeparken 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 Moldeparken 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