

Boligforeningen ØsterBO

Moldeparken

Regnskab for året 2020/21

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.	18	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	29.645		350
	2	176	12.900	1	176
	3	80	7.109	1	80
	4	94	9.636	1	94
Ældreboliger		30	2.100		30
	2	30	2.100	1	30
Boligoplysninger i alt		380	31.745		380
Andre lejemål					
- Garager/carporte		43	43		9
Lejemålsoplysninger i alt		423	31.788		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. 30-09-2021	Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/6 2021 0,02 0,00 686,20

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	3.962.452	3.965.000	3.965.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.627.130	1.616.000	1.633.000
107		Vandafgift	1.190	105.000	147.000
109		Renovation	857.520	902.000	889.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	167.687	148.000	178.000
		2. Vagtordning	21.872	22.000	23.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	518.689	922.000	940.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	230.460	219.000	226.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	1.370.058	1.333.000	1.372.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	225.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.829.826	5.301.000	5.668.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.778.428	1.682.000	1.732.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	632.243	493.000	607.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	2.774.171	1.760.099	3.200.076
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.774.171	-1.760.099	-3.200.076
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	151.126	146.000	146.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-151.126	-146.000	-146.000
118	5	Særlige aktiviteter	957.422	320.000	617.000
119	6	Diverse udgifter	102.969	241.000	233.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.471.063	2.736.000	3.189.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.253.000	4.253.000	4.212.000
124		Andre henlæggelser	7.805.669	3.875.000	4.938.000
124.8		Henlæggelser i alt	12.058.669	8.128.000	9.150.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	24.322.009	20.130.000	21.972.000

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	2.743.497	-	-
		2. Renter	608.549	3.562.000	3.513.000
		3. Administrationsbidrag	165.352	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	133.027	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-133.027	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	148.872	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-148.872	-	-
131		Andre renter	176.422	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	3.092	9.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.696.912	3.571.000	3.522.000
139		Udgifter i alt	28.018.920	23.701.000	25.494.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	32.178	-	-
140		Overskud i alt	32.178	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	28.051.098	23.701.000	25.494.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	19.232.773	19.109.000	19.926.000
		5. Kælder- og pulterrum	60.000	62.000	62.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	147.297	147.000	147.000
		9. - Merleje	-9.660	-10.000	-10.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	371.347	149.000	93.000
		3. Andre renter	2.709	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	391.811	359.000	348.000
		4. Drift af fest og gildesal	49.563	68.000	49.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	429.000	429.000	433.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	5.925	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	20.680.763	20.313.000	21.048.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	45.604	-	-
		Ekstraordinære indtægter	7.324.731	3.388.000	4.446.000
208		Ekstraordinære indtægter i alt	7.370.335	3.388.000	4.446.000
209		Indtægter i alt	28.051.098	23.701.000	25.494.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	77.055.493	77.055.493
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020		kr. 280.510.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 58.650.800
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	6.881.647	6.870.886
302.9		Anskaffelsessum	83.937.140	83.926.379
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	53.400.357	56.161.953
	12	2. Bygningsrenovering mv.	360.757.235	300.687.527
304.9		Anlægsaktiver i alt	498.094.732	440.775.858
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	14.504	23.608
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	533.017	84.058
		4. Fraflyttede beboere	220.181	171.025
		Heraf til incasso		kr. 40.898
		6. Andre debitorer	291.603	281.835
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	12.305.138	14.937.728
309.9		Omsætningsaktiver i alt	13.364.442	15.498.254
310		Aktiver i alt	511.459.174	456.274.112

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	25.651.665	24.172.836
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	776.996	928.122
405	9	Tab ved fraflytninger	12.147	161.018
406	14	Andre henlæggelser	37.991.253	30.556.931
406.9		Henlæggelser i alt	64.432.060	55.818.907
407	10	Opsamlet resultat	1.331.874	1.728.696
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	65.763.934	57.547.603
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	15.192.028	16.390.202
		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	63.691.387	62.482.453
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	83.937.140	83.926.379
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	53.400.357	56.143.854
	12	2. Bygningsrenovering mv	302.971.718	254.735.212
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	11.250	11.250
		2. Deposita	3.195.949	1.166.142
415		Driftsstøttelån		
		Driftstabs-/særstøttelån	600.000	600.000
416		Anden langfristet gæld	360.179.274	312.656.458
417		Langfristet gæld i alt	444.116.413	396.582.838
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	788.209	943.041
421	13	Skyldige omkostninger	520.530	374.974
422		Mellemregning med fraflyttere	12.657	146.641
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	247.769	669.355
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	9.660	9.660
426		Kortfristet gæld i alt	1.578.826	2.143.672
		Gæld i alt	445.695.239	398.726.509
430		Passiver i alt	511.459.174	456.274.112

NOTER	Regnskab 2020/21
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.208.934
Prioritetsrenter	527.932
Administrationsbidrag	39.250
- Rentebidrag	-197.199
- Ydelsesstøtte	8.376
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	791.640
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	1.583.518
Total - Nettokapitaludgifter	3.962.452
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	1.382.769
Trappevask o.l.	395.660
Total - Renholdelse	1.778.428
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	22.593
Bygning, klimaskærm	60.173
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	127.660
Bygning, fælles indvendig	19.994
Bygning, tekniske installationer	401.427
Materiel	397
Total - Almindelig vedligeholdelse	632.243
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	145.658
Bygning, klimaskærm	16.267
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	325.200
Bygning, tekniske installationer	1.636.479
Materiel	650.568
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.774.171
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, garageleje m.v.	23.808
Driftsudgifter, fællesvaskerier	894.788
Drift, fælles-/selskabslokaler	38.826
Total - Særlige aktiviteter	957.422
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	14.052
Afdelingsmøder	750
Beboeraktiviteter	19.716
Kontingent Landsforeningen	53.101
Andre udgifter	15.350
Total - Diverse udgifter	102.969

NOTER Regnskab
2020/21

7. Korrektion vedr. tidligere år

Indgået tidligere afskrevne fordringer	45.604
Total - Korrektion vedr. tidligere år	45.604

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	24.172.836
Årets anvendelse	-2.774.171
Årets henlæggelse	4.253.000
Saldo ved årets slutning	25.651.665

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	928.122	161.018
Årets anvendelse	-151.126	-148.872
Saldo ved årets slutning	776.996	12.147

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	1.728.696
Årets overskud	32.178
Overskud overført til drift	-429.000
Saldo ved årets slutning	1.331.874

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	85.149.364
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	85.149.364

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-29.005.511
Afdrag	-2.743.497
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-31.749.007

Værdi ved årets slutning	53.400.357
---------------------------------	-------------------

Låns restgæld ved årets slutning	53.400.357
---	-------------------

Underfinansiering	0
--------------------------	----------

12. Bygningsrenovering og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	300.705.626
Forbedringsarbejder i året	64.369.693
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	365.075.319

Afdrag	-4.318.083
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-4.318.083

Værdi ved årets slutning	360.757.235
---------------------------------	--------------------

Låns restgæld ved årets slutning	302.971.718
---	--------------------

Underfinansiering	57.785.518
--------------------------	-------------------

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 Landsbyggefonden.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	520.530
Total - Skyldige omkostninger	520.530

14. Andre henlæggelser

Saldo ved årets begyndelse	30.556.931
Årets henlæggelse	7.434.322
Saldo ved årets slutning	37.991.253

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Moldeparken 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 Moldeparken 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