

Boligforeningen ØsterBO

Nørrehæld

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	22. 2
Resultatopgørelse	22. 3
Balance	22. 5
Noter	22. 7
Påtegninger	22. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	2201	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Nørrehæld		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Hældagervej 51 - 89 mfl. Nørremarksvej 160 - 174		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	11935, 11936, 14789
Matrikelnr.	2 cp, 2 cq, 2 fo Bredballe By, Bredballe

Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-11-1970, 15-10-1971, 15-09-1972
---	------------------------------------

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		171	15.333		171
	1	3	138	1	3
	2	3	165	1	3
	3	102	8.919	1	102
	4	63	6.111	1	63

Boligoplysninger i alt	171	15.333	171
-------------------------------	------------	---------------	------------

Andre lejemål			
- Garager/carporte	39	39	8
- Stadelplads/Mobilantenne	1	-	1

Lejemålsoplysninger i alt	211	15.372	180
----------------------------------	------------	---------------	------------

Beboerfaciliteter: Særskilt selskabs- og mødelokale Gæsteværelse	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	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/10 2019 14,13 2,04 216.720,00

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	2.051.156	2.062.000	2.062.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	918.472	906.000	947.000
107		Vandafgift	23.833	41.000	19.000
109		Renovation	430.084	476.000	456.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	76.125	81.000	81.000
		2. Vagtordning	9.616	10.000	10.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	234.599	315.000	280.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	104.179	104.000	82.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	615.600	599.000	617.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.446.707	2.565.000	2.526.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	999.603	1.057.000	939.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	263.053	509.000	257.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	735.258	3.904.358	1.639.689
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-735.258	-3.904.358	-1.639.689
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	53.172	69.000	69.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-53.172	-69.000	-69.000
118	5	Særlige aktiviteter	263.067	122.000	121.000
119	6	Diverse udgifter	51.420	90.000	92.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.577.143	1.778.000	1.409.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.130.000	2.130.000	2.525.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	129.000	129.000	135.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-	-	58.000
124.8		Henlæggelser i alt	2.259.000	2.259.000	2.718.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.334.006	8.664.000	8.715.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 ej revideret	Budget 2020/21 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	1.792.850	-	-
		2. Renter	433.326	2.405.000	2.364.000
		3. Administrationsbidrag	111.360	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	120.000	120.000	120.000
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	4.622	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.501	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.501	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	16.554	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-10.920	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	6.071	4.000	4.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.473.862	2.529.000	2.488.000
139		Udgifter i alt	10.807.868	11.193.000	11.203.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	332.538	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	102.224	-	-
140		Overskud i alt	434.762	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	11.242.631	11.193.000	11.203.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	10.864.566	10.850.000	10.862.000
		3. Erhvervslejemål	53.364	50.000	52.000
		5. Kælder- og pulterrum	64.565	60.000	62.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	88.800	89.000	89.000
		7. Særl.forh.i forbd.r.lejemål	4.622	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	48.412	24.000	19.000
		3. Andre renter	2.612	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	88.830	97.000	92.000
		3. Leje af gæsteværelser	5.700	3.000	6.000
		4. Drift af fest og gildesal	4.200	7.000	12.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	13.000	13.000	9.000
		7. Beboernes elbidrag	1.800	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	11.240.471	11.193.000	11.203.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	2.160	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	2.160	-	-
209		Indtægter i alt	11.242.631	11.193.000	11.203.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	35.247.287	35.169.517
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 161.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 34.133.700
302.9		Anskaffelsessum	35.247.287	35.169.517
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	36.096.508	37.552.254
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	19.086	23.708
304.9		Anlægsaktiver i alt	71.362.882	72.745.479
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	903	601
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	135.637	181.394
		4. Fraflyttede beboere	62.464	53.210
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	124.334	122.612
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.601.590	5.647.319
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.924.928	6.005.136
310		Aktiver i alt	79.287.810	78.750.615

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	5.761.202	4.366.460
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	308.096	232.268
405	9	Tab ved fraflytninger	0	10.920
406.9		Henlæggelser i alt	6.069.299	4.609.649
407	10	Opsamlet resultat	128.269	39.045
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	6.197.568	4.648.694
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	2.281.840	2.453.418
409		Beboerindskud	1.263.530	1.263.530
411		Afskrivningskonto for ejendommen	31.701.917	31.452.569
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	35.247.287	35.169.517
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	36.096.508	37.159.704
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	1.101.611	1.125.037
416		Anden langfristet gæld	37.198.119	38.284.741
417		Langfristet gæld i alt	72.445.406	73.454.257
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	386.483	522.857
421	13	Skyldige omkostninger	37.300	51.605
422		Mellemregning med fraflyttere	54.319	10.080
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	166.732	63.122
426		Kortfristet gæld i alt	644.835	647.664
		Gæld i alt	73.090.241	74.101.922
430		Passiver i alt	79.287.810	78.750.615

NOTER

Regnskab
2019/20**1. Nettokapitaludgifter**

Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	249.348
Prioritetsrenter	17.809
Administrationsbidrag	7.296
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	592.175
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	1.184.528
Total - Nettokapitaludgifter	2.051.156

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	817.271
Trappevask o.l.	182.332
Total - Renholdelse	999.603

3. Almindelig vedligeholdelse

Terræn	25.463
Bygning, klimaskærm	47.349
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	93.649
Bygning, fælles indvendig	18.810
Bygning, tekniske installationer	62.644
Materiel	15.137
Total - Almindelig vedligeholdelse	263.053

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	17.867
Bygning, klimaskærm	84.220
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	263.889
Bygning, fælles indvendig	2.232
Bygning, tekniske installationer	121.721
Materiel	245.328
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	735.258

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, fællesvaskerier	251.360
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	2.271
Drift, fælles-/selskabslokaler	9.436
Total - Særlige aktiviteter	263.067

6. Diverse udgifter

Afdelingsmøder	3.630
Kontingent Landsforeningen	23.473
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån	7.502
Andre udgifter	16.815
Total - Diverse udgifter	51.420

NOTER		Regnskab 2019/20	
7. Korrektion vedr. tidligere år			
Indgået tidligere afskrevne fordringer			2.160
Total - Korrektion vedr. tidligere år			2.160
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Saldo ved årets begyndelse			4.366.460
Årets anvendelse			-735.258
Årets henlæggelse			2.130.000
Saldo ved årets slutning			5.761.202
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	232.268	10.920	
Årets anvendelse	-53.172	-10.920	
Årets henlæggelse	129.000	0	
Saldo ved årets slutning	308.096	0	
10. Opsamlet resultat			
Saldo ved årets begyndelse			39.045
Årets overskud			102.224
Overskud overført til drift			-13.000
Saldo ved årets slutning			128.269
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf			
Saldo ved årets begyndelse			52.183.481
Forbedringsarbejder i året			789.642
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning			52.973.123
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse			-14.631.227
Afdrag			-1.792.850
Årets afskrivning			-120.000
Afskrivning af årets overskud			-332.538
Afdrag og afskrivning ved årets slutning			-16.876.615
Værdi ved årets slutning			36.096.508
Låns restgæld ved årets slutning			36.096.508
Underfinansiering			0
13. Skyldige omkostninger			
Øvrige skyldige omkostninger			37.300
Total - Skyldige omkostninger			37.300

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Nørrehæld 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 Nørrehæld 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