

Boligforeningen ØsterBO

Nørrehæld 22

Regnskab for året 2022/23

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.	22	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Nørrehæld 22		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:	kundecenter@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
- Stødeplads/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. 30-09-2023	741,97		
Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023			
Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/9 2023	15,29	2,10	234.396,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>	Budget 2023/24 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	2.048.007	2.051.000	2.051.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	959.245	957.000	958.000
107		Vandafgift	32.693	16.000	37.000
109		Renovation	344.189	439.000	353.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	123.719	113.000	140.000
		2. Vagtordning	12.002	10.000	13.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	89.603	268.000	540.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	49.689	86.000	57.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	653.040	654.000	672.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	111.780	106.000	115.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.412.241	2.685.000	2.922.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	749.761	875.000	914.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	136.041	100.000	60.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.645.307	3.309.672	3.625.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.645.307	-3.309.672	-3.625.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	48.894	69.000	69.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-48.894	-69.000	-69.000
118	5	Særlige aktiviteter	188.597	226.000	170.000
119	6	Diverse udgifter	38.420	78.000	84.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.112.818	1.279.000	1.228.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.110.000	3.110.000	3.570.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	149.000	149.000	156.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	58.000	58.000	63.000
124.8		Henlæggelser i alt	3.317.000	3.317.000	3.789.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.890.066	9.332.000	9.990.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 ej revideret	Budget 2023/24 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	1.581.042	-	-
		2. Renter	598.584	2.318.000	2.318.000
		3. Administrationsbidrag	86.817	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	-	5.000	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	1.949	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	710	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-710	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	42.007	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-42.007	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	40.264	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	18.828	-	24.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.327.483	2.323.000	2.342.000
139		Udgifter i alt	11.217.549	11.655.000	12.332.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	378.709	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	239.974	-	-
140		Overskud i alt	618.682	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	11.836.232	11.655.000	12.332.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	11.340.124	11.332.000	11.785.000
		3. Erhvervslejemål	56.799	55.000	56.000
		5. Kælder- og pulterrum	77.280	70.000	75.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	83.528	87.000	84.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	1.949	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	147.264	-	141.000
		3. Andre renter	2.028	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	80.172	82.000	67.000
		3. Leje af gæsteværelser	3.450	2.000	6.000
		4. Drift af fest og gildesal	12.150	1.000	14.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	26.000	26.000	104.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	800	-	-
		7. Beboernes elbidrag	1.680	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	11.833.223	11.655.000	12.332.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	3.009	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.009	-	-
209		Indtægter i alt	11.836.232	11.655.000	12.332.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	35.247.287	35.247.287
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022		kr. 161.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 34.133.700
302.9		Anskaffelsessum	35.247.287	35.247.287
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	28.389.980	36.096.880
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	139.273	10.800
304.9		Anlægsaktiver i alt	63.776.540	71.354.967
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	5.564	1.200
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	82.081	52.985
		4. Fraflyttede beboere	32.629	35.441
		Heraf til incasso		kr. 17.295
		6. Andre debitorer	97.900	119.000
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.553.626	3.566.103
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.771.800	3.774.729
310		Aktiver i alt	69.548.340	75.129.696

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	6.291.874	4.786.917
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	441.909	341.802
405	9	Tab ved fraflytninger	85.733	69.740
406.9		Henlæggelser i alt	6.819.516	5.198.460
407	10	Opsamlet resultat	551.015	337.041
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	7.370.530	5.535.501
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	1.511.152	1.768.734
409		Beboerindskud	1.263.530	1.263.530
411		Afskrivningskonto for ejendommen	32.472.605	32.215.024
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	35.247.287	35.247.287
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	24.897.224	32.409.471
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	1.283.776	1.258.436
416		Anden langfristet gæld	26.181.000	33.667.907
417		Langfristet gæld i alt	61.428.287	68.915.194
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	443.882	436.450
421	13	Skyldige omkostninger	176.348	106.593
422		Mellemregning med fraflyttere	6.546	17.956
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	122.747	118.002
426		Kortfristet gæld i alt	749.523	679.001
		Gæld i alt	62.177.810	69.594.195
430		Passiver i alt	69.548.340	75.129.696

NOTER

Regnskab
2022/23**1. Nettokapitaludgifter**

Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	257.582
Prioritetsrenter	7.663
Administrationsbidrag	5.017
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	592.523
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	1.185.223
Total - Nettokapitaludgifter	2.048.007

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	554.821
Trappevask o.l.	194.940
Total - Renholdelse	749.761

3. Almindelig vedligeholdelse

Terræn	8.296
Bygning, klimaskærm	3.234
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	75.412
Bygning, fælles indvendig	325
Bygning, tekniske installationer	48.773
Total - Almindelig vedligeholdelse	136.041

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	250.760
Bygning, klimaskærm	17.041
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	320.506
Bygning, fælles indvendig	191.345
Bygning, tekniske installationer	251.637
Materiel	614.020
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.645.307

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, fællesvaskerier	172.885
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	2.471
Drift, fælles-/selskabslokaler	13.240
Total - Særlige aktiviteter	188.597

6. Diverse udgifter

Afdelingsbestyrelses udgifter	1.612
Afdelingsmøder	3.950
Kontingent Landsforeningen	27.387
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån	5.471
Total - Diverse udgifter	38.420

NOTER

Regnskab
2022/23**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer	3.009
Total - Korrektion vedr. tidligere år	3.009

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	4.786.917
Årets anvendelse	-1.645.307
Årets henlæggelse	3.110.000
+/- Kursregulering	40.264
Saldo ved årets slutning	6.291.874

Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 25 års vedligeholdsplanlægning

9. Henlæggelse til istandsættelse og tab ved fraflytning

	Istandsættelse	Tab
Saldo ved årets begyndelse	341.802	69.740
Årets anvendelse	-48.894	-42.007
Årets henlæggelse	149.000	58.000
Saldo ved årets slutning	441.909	85.733

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	337.041
Årets overskud	239.974
Overskud overført til drift	-26.000
Saldo ved årets slutning	551.015

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	56.794.374
Forbedringsarbejder i året	-5.747.150
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	51.047.224

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-20.697.494
Afdrag	-1.581.042
Afskrivning af årets overskud	-378.709
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-22.657.245

Værdi ved årets slutning **28.389.980**

Låns restgæld ved årets slutning **24.897.224**

Underfinansiering **3.492.756**

Underfinansiering i forbindelse med tagrenovering elimineres ved hjemtagelse af kreditforeningslån.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	176.348
Total - Skyldige omkostninger	176.348

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Nørrehæld 22 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 20. december 2023

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 22 for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 20. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 24854

Jakob Bjerrum Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 46636

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2024

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2024

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Pernille Christiansen