

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 28

Regnskab for året 2020/21

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	28. 2
Resultatopgørelse	28. 3
Balance	28. 5
Noter	28. 7
Påtegninger	28. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	28	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Byparken 28		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Nørrebrogade 27, 29, 31, 33, 37 og 51		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	14666, 14668, 14671, 14675, 14686
Matrikelnr.	536 h, 542 a, 545 a, 546 a, 548 a Vejle Bygrunde

Skæringsdato byggeregnskab/drift	15-01-1983
-----------------------------------------	------------

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		23	2.064		23
	1	1	45	1	1
	3	13	1.055	1	13
	4	7	702	1	7
	5	2	262	1	2

Boligoplysninger i alt	23	2.064	23
Andre lejemål			
- Erhvervslejemål	1	104	2
Lejemålsoplysninger i alt	24	2.168	25

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation	Kildesortering af affald indenfor boligen Kildesortering af affald udenfor boligen		
Forbrugsmåling: Vand, kollektiv Varme, individuel El, individuel	Opvarmning: Fjernvarme			
Boligafgifter	Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021			
Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. 30-09-2021	763,84			
	Dato	Kr. pr. m2	I %	Kr. i alt
	1/10 2020	12,67	1,69	26.160,00

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	492.921	492.000	493.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	85.597	84.000	86.000
107		Vandafgift	110.637	109.000	114.000
109		Renovation	58.274	57.000	57.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	9.772	10.000	12.000
		2. Vagtordning	1.324	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	39.419	42.000	46.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	17.960	17.000	19.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	95.094	93.000	95.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	16.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	453.296	447.000	481.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	157.345	165.000	170.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	15.745	86.000	86.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	137.143	378.812	160.312
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-137.143	-378.812	-160.312
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	16.979	14.000	14.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-16.979	-14.000	-14.000
118	5	Særlige aktiviteter	2.319	1.000	11.000
119	6	Diverse udgifter	26.868	50.000	35.000
119.9		Variable udgifter i alt	202.276	302.000	302.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	402.000	402.000	402.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	18.000	18.000	19.000
124.8		Henlæggelser i alt	420.000	420.000	421.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.568.494	1.661.000	1.697.000

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					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-3	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	3	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	200	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-200	-	-
131		Andre renter	19.043	-	-
133		Afvikling af			
	10	1. Underskud fra tidligere år	-	-	11.000
136		Boligsocialt samarbejde	199	1.000	1.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	19.242	1.000	12.000
139		Udgifter i alt	1.587.736	1.662.000	1.709.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	58.452	-	-
140		Overskud i alt	58.452	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.646.188	1.662.000	1.709.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.576.572	1.576.000	1.615.000
		3. Erhvervslejemål	49.728	44.000	56.000
		5. Kælder- og pulterrum	5.138	12.000	5.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	10.000	10.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	14.750	19.000	23.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	-	1.000	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.646.188	1.662.000	1.709.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	1.646.188	1.662.000	1.709.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	4.088.453	4.088.453
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020	kr. 21.500.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.080.100	
302.9		Anskaffelsessum	4.088.453	4.088.453
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	2.594.703	631.765
304.9		Anlægsaktiver i alt	6.683.156	4.720.218
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	8.077	0
		4. Fraflyttede beboere	18.426	0
		Heraf til incasso	kr. 0	
		6. Andre debitorer	35.400	37.850
		7. Forudbetalte udgifter	0	12.500
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	246.481	1.921.255
309.9		Omsætningsaktiver i alt	308.384	1.971.605
310		Aktiver i alt	6.991.540	6.691.824

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	2.579.955	2.315.098
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	6.621	5.599
405	9	Tab ved fraflytninger	38.312	38.512
406.9		Henlæggelser i alt	2.624.887	2.359.209
407	10	Opsamlet resultat	27.537	-30.916
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.652.424	2.328.293
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	183.921	183.921
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.904.532	3.904.532
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	4.088.453	4.088.453
414		Andre beboerindskud: 2. Deposita	198.596	223.026
416		Anden langfristet gæld	198.596	223.026
417		Langfristet gæld i alt	4.287.049	4.311.479
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	39.456	33.316
421	13	Skyldige omkostninger	8.650	7.400
422		Mellemregning med fraflyttere	0	10.658
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	3.263	0
425		Anden kortfristet gæld: 3. Afsluttede forbrugsregnskaber	698	677
426		Kortfristet gæld i alt	52.067	52.051
		Gæld i alt	4.339.116	4.363.530
430		Passiver i alt	6.991.540	6.691.824

NOTER

Regnskab
2020/21**1. Nettokapitaludgifter**

Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	164.291
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	328.630
Total - Nettokapitaludgifter	492.921

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	134.047
Trappevask o.l.	23.298
Total - Renholdelse	157.345

3. Almindelig vedligeholdelse

Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.014
Bygning, tekniske installationer	10.731
Total - Almindelig vedligeholdelse	15.745

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	22.660
Bygning, klimaskærm	35.703
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	17.064
Bygning, tekniske installationer	15.017
Materiel	46.699
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	137.143

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, fællesvaskerier	2.319
Total - Særlige aktiviteter	2.319

6. Diverse udgifter

Afdelingsbestyrelses udgifter	3.584
Kontingent Landsforeningen	3.214
Kontingent Grundejerforening	17.570
Andre udgifter	2.500
Total - Diverse udgifter	26.868

NOTER

Regnskab
2020/21**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	2.315.098
Årets anvendelse	-137.143
Årets henlæggelse	402.000
Saldo ved årets slutning	2.579.955

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	5.599	38.512
Årets anvendelse	-16.979	-200
Årets henlæggelse	18.000	0
Saldo ved årets slutning	6.621	38.312

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	-30.916
Årets overskud	58.452
Saldo ved årets slutning	27.537

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	2.305.632
Forbedringsarbejder i året	1.962.938
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	4.268.570

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-1.673.867
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-1.673.867

Værdi ved årets slutning	2.594.703
---------------------------------	------------------

Låns restgæld ved årets slutning	0
-----------------------------------------	----------

Underfinansiering	2.594.703
--------------------------	------------------

Beløbet vedrører udarbejdelse af helhedsplan.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	8.650
Total - Skyldige omkostninger	8.650

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 28 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 Byparken 28 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