

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 28

Regnskab for året 2021/22

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 (m ²)	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:**

Kødfur (el/gas)

Bad

Fælles vaskeinstallation

Kildesortering af affald indenfor boligen

Kildesortering af affald udenfor boligen

Forbrugsmåling:

Vand, kollektiv

Varme, individuel

El, individuel

Opvarmning:

Fjernvarme

BoligafgifterGennemsnitlig leje pr. m² pr. 30-09-2022

782,31

Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022

Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/10 2021	18,47	2,42	38.124,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	492.921	493.000	493.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	86.250	86.000	86.000
107		Vandafgift	19.098	114.000	85.000
109		Renovation	48.760	57.000	56.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	10.200	12.000	12.000
		2. Vagtordning	1.511	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	24.903	46.000	39.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	20.624	19.000	19.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	90.700	95.000	91.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	14.575	16.000	15.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	352.901	481.000	440.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	127.976	170.000	179.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	119.405	86.000	60.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	116.602	160.312	1.495.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-116.602	-160.312	-1.495.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	-	14.000	14.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-	-14.000	-14.000
118	5	Særlige aktiviteter	12.784	11.000	13.000
119	6	Diverse udgifter	24.266	35.000	34.000
119.9		Variable udgifter i alt	284.431	302.000	286.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	402.000	402.000	451.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	19.000	19.000	20.000
124.8		Henlæggelser i alt	421.000	421.000	471.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.551.253	1.697.000	1.690.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	121	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-121	-	-
131		Andre renter	34.478	-	-
133		Afvikling af			
	10	1. Underskud fra tidligere år	11.000	11.000	-
136		Boligsocialt samarbejde	865	1.000	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	46.343	12.000	-
139		Udgifter i alt	1.597.595	1.709.000	1.690.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	72.275	-	-
140		Overskud i alt	72.275	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.669.870	1.709.000	1.690.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.614.696	1.615.000	1.615.000
		3. Erhvervslejemål	44.328	56.000	44.000
		5. Kælder- og pulterrum	848	5.000	3.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	10.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	6.193	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	3.805	23.000	15.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	-	-	13.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.669.870	1.709.000	1.690.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	1.669.870	1.709.000	1.690.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	4.088.453	4.088.453
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		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.	14.224.119	2.594.703
304.9		Anlægsaktiver i alt	18.312.572	6.683.156
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	8.077
		4. Fraflyttede beboere	30.012	18.426
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	20.700	35.400
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	246.481
309.9		Omsætningsaktiver i alt	50.712	308.384
310		Aktiver i alt	18.363.284	6.991.540

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	2.859.159	2.579.955
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	25.621	6.621
405	9	Tab ved fraflytninger	38.312	38.312
406.9		Henlæggelser i alt	2.923.091	2.624.887
407	10	Opsamlet resultat	110.812	27.537
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.033.903	2.652.424
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	39.141	198.596
416		Anden langfristet gæld	39.141	198.596
417		Langfristet gæld i alt	4.127.594	4.287.049
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	11.135.624	0
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	39.720	39.456
421	13	Skyldige omkostninger	3.153	8.650
422		Mellemregning med fraflyttere	22.422	0
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	0	3.263
425		Anden kortfristet gæld: 3. Afsluttede forbrugsregnskaber	868	698
426		Kortfristet gæld i alt	11.201.787	52.067
		Gæld i alt	15.329.381	4.339.116
430		Passiver i alt	18.363.284	6.991.540

NOTER		Regnskab 2021/22
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		103.979
Trappevask o.l.		23.997
Total - Renholdelse		127.976
3. Almindelig vedligeholdelse		
Terræn		3.068
Bygning, klimaskærm		1.773
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		102.835
Bygning, tekniske installationer		11.729
Total - Almindelig vedligeholdelse		119.405
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Terræn		20.235
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		20.222
Bygning, tekniske installationer		31.701
Materiel		44.444
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		116.602
5. Særlige aktiviteter		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		12.784
Total - Særlige aktiviteter		12.784
6. Diverse udgifter		
Afdelingsbestyrelses udgifter		1.531
Afdelingsmøder		75
Juleudsmykning		1.050
Kontingent Landsforeningen		3.440
Kontingent Grundejerforening		17.570
Andre udgifter		600
Total - Diverse udgifter		24.266

NOTER

Regnskab
2021/22**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	2.579.955
Årets anvendelse	-116.602
Årets henlæggelse	402.000
+/- Kursregulering	-6.193
Saldo ved årets slutning	2.859.159

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	6.621	38.312
Årets henlæggelse	19.000	0
Saldo ved årets slutning	25.621	38.312

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	27.537
Årets overskud	72.275
Budgetmæssig afvikling af underskud	11.000
Saldo ved årets slutning	110.812

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	4.268.570
Forbedringsarbejder i året	11.629.416
Samlet anskaffessum ved årets slutning	15.897.986

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

Værdi ved årets slutning **14.224.119**

Låns restgæld ved årets slutning **0**

Underfinansiering **14.224.119**

Beløbet vedrører udarbejdelse af helhedsplan.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	3.153
Total - Skyldige omkostninger	3.153

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 28 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022

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 / 2023

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2023

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Pernille Christiansen