

# Boligforeningen ØsterBO

Byparken 31

Regnskab for året 2019/20

## Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	31. 2
Resultatopgørelse	31. 3
Balance	31. 5
Noter	31. 7
Påtegninger	31. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	3101	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Byparken 31		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	<b>Beliggenhed:</b> Steensensvej 7, 9 og 11 mfl. Horsensvej 30		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

<b>BBR-ejendomsnr.</b>	22909, 11767
------------------------	--------------

<b>Matrikelnr.</b>	32 aæ, 32 bh Engene, Vejle Jorder
--------------------	--------------------------------------

<b>Skæringsdato byggeregnskab/drift</b>	01-04-1984
---	------------

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
<b>Almene lejeboliger</b>		<b>32</b>	<b>2.450</b>		<b>32</b>
	2	22	1.392	1	22
	3	4	424	1	4
	4	5	529	1	5
	5	1	105	1	1

<b>Boligoplysninger i alt</b>	<b>32</b>	<b>2.450</b>	<b>32</b>
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

<b>Andre lejemål</b>			
----------------------	--	--	--

<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>32</b>	<b>2.450</b>	<b>32</b>
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

<b>Beboerfaciliteter:</b>	<b>Tekniske installationer:</b> Køleskab Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation	Kildesortering af affald indenfor boligen Kildesortering af affald udenfor boligen
<b>Forbrugsmåling:</b> Vand, kollektiv Varme, individuel El, individuel	<b>Opvarmning:</b> Fjernvarme	
<b>Boligafgifter</b> Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. 30-09-2020	755,16	<b>Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020</b> Dato      Kr. pr. m2      I %      Kr. i alt 1/5 2020      22,42      3,06      54.924,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>575.714</b>	<b>576.000</b>	<b>576.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	120.444	118.000	118.000
107		Vandafgift	11.893	3.000	10.000
109		Renovation	72.611	73.000	75.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	8.151	14.000	14.000
		2. Vagtordning	1.800	2.000	2.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	39.782	64.000	82.000
		2. Elregnskab og målerservice	-	3.000	3.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	16.466	25.000	16.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	109.440	107.000	110.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>414.787</b>	<b>442.000</b>	<b>464.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	212.001	222.000	200.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	98.587	131.000	130.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	251.325	270.900	218.814
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-251.325	-270.900	-218.814
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	27.950	20.000	20.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-26.831	-20.000	-20.000
118	5	Særlige aktiviteter	22.884	37.000	30.000
119	6	Diverse udgifter	9.349	5.000	15.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>343.940</b>	<b>395.000</b>	<b>375.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	212.000	212.000	243.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	21.000	21.000	22.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>233.000</b>	<b>233.000</b>	<b>265.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>1.567.441</b>	<b>1.646.000</b>	<b>1.680.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER (FORTSAT)</b>					
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	122.456	-	-
		2. Renter	42.651	179.000	179.000
		3. Administrationsbidrag	8.747	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	43.000	43.000	43.000
130		1. Tab ved fraflytninger	2.217	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-2.217	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.136	1.000	1.000
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>217.990</b>	<b>223.000</b>	<b>223.000</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.785.431</b>	<b>1.869.000</b>	<b>1.903.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	93.180	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>93.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.878.610</b>	<b>1.869.000</b>	<b>1.903.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligaftager og leje			
		1. Beboelse	1.839.228	1.831.000	1.866.000
		5. Kælder- og pulterrum	1.392	1.000	1.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	3.552	3.000	2.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	19.238	19.000	24.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	15.000	15.000	10.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	200	-	-
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.878.610</b>	<b>1.869.000</b>	<b>1.903.000</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.878.610</b>	<b>1.869.000</b>	<b>1.903.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum	14.088.847	14.088.847
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 34.800.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 4.265.700
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	4.116.520	4.116.520
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>18.205.367</b>	<b>18.205.367</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	3.203.381	3.146.502
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.408.748</b>	<b>21.351.868</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	26.354	30.232
		4. Fraflyttede beboere	27.893	0
		Heraf til incasso		kr. 27.893
		6. Andre debitorer	20.699	21.420
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	386.134	382.514
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>461.080</b>	<b>434.166</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.869.828</b>	<b>21.786.034</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser</b>				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	215.631	254.956
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	0	5.831
405	9	Tab ved fraflytninger	7.196	9.413
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>222.827</b>	<b>270.200</b>
407	10	Opsamlet resultat	29.758	44.758
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>252.585</b>	<b>314.958</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Statslån	3.920.912	3.920.912
		3. Byggefondslån	139.260	139.260
		4. Grundkapital	1.414.009	1.414.009
409		Beboerindskud	123.204	123.204
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.607.982	12.607.982
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>18.205.367</b>	<b>18.205.367</b>
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	2.862.720	2.831.431
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	368.255	356.882
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>3.230.975</b>	<b>3.188.313</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>21.436.342</b>	<b>21.393.680</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	38.994	47.165
421	13	Skyldige omkostninger	138.050	17.000
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	3.858	13.232
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>180.901</b>	<b>77.397</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>21.617.243</b>	<b>21.471.076</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>21.869.828</b>	<b>21.786.034</b>

NOTER		Regnskab 2019/20
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>		
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden		191.885
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden		383.829
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>		<b>575.714</b>
<b>2. Renholdelse</b>		
Gårdmandsudgifter		173.685
Trappevask o.l.		38.316
<b>Total - Renholdelse</b>		<b>212.001</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>		
Terræn		1.931
Bygning, klimaskærm		16.239
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		29.752
Bygning, tekniske installationer		46.340
Materiel		4.324
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>		<b>98.587</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		58.370
Bygning, tekniske installationer		153.755
Materiel		39.200
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		<b>251.325</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		22.884
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>		<b>22.884</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>		
Afdelingsmøder		990
Kontingent Landsforeningen		4.393
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån		3.967
<b>Total - Diverse udgifter</b>		<b>9.349</b>

## NOTER

Regnskab  
2019/20**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	254.956
Årets anvendelse	-251.325
Årets henlæggelse	212.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>215.631</b>

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	5.831	9.413
Årets anvendelse	-26.831	-2.217
Årets henlæggelse	21.000	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>0</b>	<b>7.196</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	44.758
Overskud overført til drift	-15.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>29.758</b>

**11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf**

Saldo ved årets begyndelse	4.182.037
Forbedringsarbejder i året	315.515
<b>Samlet anskaffelsessum ved årets slutning</b>	<b>4.497.552</b>

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-1.035.536
Afdrag	-122.456
Årets afskrivning	-43.000
Afskrivning af årets overskud	-93.180
<b>Afdrag og afskrivning ved årets slutning</b>	<b>-1.294.171</b>

**Værdi ved årets slutning** **3.203.381**

**Låns restgæld ved årets slutning** **2.862.720**

**Underfinansiering** **340.661**

Underfinansiering vedr køkken og bad samt porttelefonanlæg finansieres ved afskrivning.

**13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger	138.050
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>138.050</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 31 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 Byparken 31 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