

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 31

Regnskab for året 2020/21

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.	31	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba		Byparken 31		Vejle Kommune	
Treschowsgade 4				Skolegade 1	
7100 Vejle		Beliggenhed:		7100 Vejle	
		Steensensvej 7, 9 og 11 mfl.		Tlf: 76 81 00 00	
Tlf.:	79 43 25 00	Horsensvej 30		E-mail: post@vejle.dk	
Fax:					
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	22909, 11767
Matrikelnr.	32 aæ, 32 bh Engene, Vejle Jorder
Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-04-1984

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

Boligoplysninger i alt	32	2.450	32
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Andre lejemål			
----------------------	--	--	--

Lejemålsoplysninger i alt	32	2.450	32
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Køleskab 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 Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. 30-09-2021	769,55	Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021 Dato Kr. pr. m2 I % Kr. i alt 1/10 2020 14,39 1,90 35.244,00

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	575.714	576.000	576.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	120.425	118.000	120.000
107		Vandafgift	24.978	10.000	9.000
109		Renovation	76.674	75.000	77.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	10.098	14.000	17.000
		2. Vagtordning	1.842	2.000	2.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	52.951	82.000	55.000
		2. Elregnskab og målerservice	-	3.000	3.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	19.532	16.000	17.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	112.704	110.000	113.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	19.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	454.424	464.000	467.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	184.255	200.000	205.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	49.379	130.000	144.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	79.709	218.814	172.916
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-79.709	-218.814	-172.916
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	15.750	20.000	20.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-15.750	-20.000	-20.000
118	5	Særlige aktiviteter	29.315	30.000	33.000
119	6	Diverse udgifter	6.972	15.000	14.000
119.9		Variable udgifter i alt	269.921	375.000	396.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	243.000	243.000	263.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	22.000	22.000	23.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-	-	11.000
124.8		Henlæggelser i alt	265.000	265.000	297.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.565.059	1.680.000	1.736.000

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					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	128.031	-	-
		2. Renter	34.758	179.000	171.000
		3. Administrationsbidrag	8.445	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	43.000	43.000	61.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	17	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-17	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	33.044	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.196	-	-
		3. Dækket af dispositionsfonden	-22.292	-	-
131		Andre renter	7.325	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	272	1.000	1.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	225.388	223.000	233.000
139		Udgifter i alt	1.790.447	1.903.000	1.969.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	129.336	-	-
140		Overskud i alt	129.336	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.919.783	1.903.000	1.969.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.885.392	1.866.000	1.940.000
		5. Kælder- og pulterrum	1.490	1.000	1.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	2.000	2.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	22.701	24.000	19.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	10.000	10.000	7.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	200	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.919.783	1.903.000	1.969.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	1.919.783	1.903.000	1.969.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	14.088.847	14.088.847
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020		kr. 34.800.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 4.265.700
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	4.116.520	4.116.520
302.9		Anskaffelsessum	18.205.367	18.205.367
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	2.903.014	3.203.381
304.9		Anlægsaktiver i alt	21.108.381	21.408.748
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	8.696	26.354
		4. Fraflyttede beboere	0	27.893
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	22.718	20.699
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	656.386	386.134
309.9		Omsætningsaktiver i alt	687.800	461.080
310		Aktiver i alt	21.796.181	21.869.828

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	378.922	215.631
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	6.250	0
405	9	Tab ved fraflytninger	0	7.196
406.9		Henlæggelser i alt	385.172	222.827
407	10	Opsamlet resultat	19.758	29.758
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	404.930	252.585
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
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
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	18.205.367	18.205.367
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	2.734.689	2.862.720
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	368.255	368.255
416		Anden langfristet gæld	3.102.944	3.230.975
417		Langfristet gæld i alt	21.308.311	21.436.342
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	42.998	38.994
421	13	Skyldige omkostninger	17.200	138.050
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	22.742	3.858
426		Kortfristet gæld i alt	82.940	180.901
		Gæld i alt	21.391.251	21.617.243
430		Passiver i alt	21.796.181	21.869.828

NOTER		Regnskab 2020/21
1. Nettokapitaludgifter		
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden		191.885
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden		383.829
Total - Nettokapitaludgifter		575.714
2. Renholdelse		
Gårdmandsudgifter		143.677
Trappevask o.l.		40.578
Total - Renholdelse		184.255
3. Almindelig vedligeholdelse		
Bygning, klimaskærm		10.377
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		15.233
Bygning, fælles indvendig		4.929
Bygning, tekniske installationer		18.841
Total - Almindelig vedligeholdelse		49.379
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Terræn		33.084
Bygning, klimaskærm		20.900
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		25.872
Bygning, tekniske installationer		-50.372
Materiel		50.225
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		79.709
5. Særlige aktiviteter		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		29.315
Total - Særlige aktiviteter		29.315
6. Diverse udgifter		
Kontingent Landsforeningen		4.472
Andre udgifter		2.500
Total - Diverse udgifter		6.972

NOTER

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

Saldo ved årets begyndelse	215.631
Årets anvendelse	-79.709
Årets henlæggelse	243.000
Saldo ved årets slutning	378.922

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	0	7.196
Årets anvendelse	-15.750	-7.196
Årets henlæggelse	22.000	0
Saldo ved årets slutning	6.250	0

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	29.758
Overskud overført til drift	-10.000
Saldo ved årets slutning	19.758

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	4.497.552
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	4.497.552

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-1.294.171
Afdrag	-128.031
Årets afskrivning	-43.000
Afskrivning af årets overskud	-129.336
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-1.594.538

Værdi ved årets slutning **2.903.014**

Låns restgæld ved årets slutning **2.734.689**

Underfinansiering **168.325**

Underfinansiering vedr renovering af køkken og bad elimineres ved afskrivning.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	17.200
Total - Skyldige omkostninger	17.200

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 31 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 31 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