

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 32

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	32. 2
Resultatopgørelse	32. 3
Balance	32. 5
Noter	32. 7
Påtegninger	32. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	3201	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Byparken 32		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Vedelsgade 55 A - C og 57 A - D mfl. Nyboesgade 1 A - C		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:		Tønnesgade 12 A - C og 9 - 15			
E-mail:	osterbo@osterbo.dk	Staldgårdsgade 7A - B og 25 - 29		E-mail: post@vejle.dk	
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	16292, 16306, 17366, 17860
Matrikelnr.	629 ac, 629 c, 629 g, 82 c Engene, Vejle Jorder
Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-04-1984, 15-08-1984, 01-10-1984, 15-02-1986

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		135	9.183		135
	1	27	1.171	1	27
	2	73	4.996	1	73
	3	34	2.891	1	34
	4	1	125	1	1

Boligoplysninger i alt	135	9.183	135
Andre lejemål			
- Garager/carporte	1	1	0
- Stådeplads/Mobilantenne	1	30	1
Lejemålsoplysninger i alt	137	9.214	136

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Køleskab 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	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020	
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2020	697,72	
	Dato	Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
	1/10 2019	13,70 1,99 125.844,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	3.021.125	3.021.000	3.021.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	440.390	433.000	443.000
107		Vandafgift	8.741	8.000	9.000
109		Renovation	253.259	285.000	283.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	35.205	46.000	46.000
		2. Vagtordning	7.592	7.000	8.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	132.552	155.000	166.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	92.112	98.000	60.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	465.120	450.000	464.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.469.170	1.515.000	1.513.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	782.808	839.000	786.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	564.474	407.000	331.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	400.587	693.696	1.190.589
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-400.587	-693.696	-1.190.589
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	61.116	92.000	92.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-61.116	-92.000	-92.000
118	5	Særlige aktiviteter	57.458	73.000	73.000
119	6	Diverse udgifter	33.457	73.000	73.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.438.197	1.392.000	1.263.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	590.000	590.000	859.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	77.000	77.000	81.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	46.000	46.000	46.000
124.8		Henlæggelser i alt	713.000	713.000	986.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.641.492	6.641.000	6.783.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
130		1. Tab ved fraflytninger	1.300	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.300	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	4.793	3.000	3.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.793	3.000	3.000
139		Udgifter i alt	6.646.285	6.644.000	6.786.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	5.450	-	-
140		Overskud i alt	5.450	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.651.735	6.644.000	6.786.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	6.407.172	6.406.000	6.492.000
		3. Erhvervslejemål	3.669	4.000	4.000
		5. Kælder- og pulterrum	21.550	22.000	22.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	3.360	3.000	3.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	30.084	23.000	23.000
		3. Andre renter	41	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	67.051	71.000	77.000
		4. Drift af fest og gildesal	-	1.000	-
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	114.000	114.000	165.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	375	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	6.647.303	6.644.000	6.786.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	4.433	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	4.433	-	-
209		Indtægter i alt	6.651.735	6.644.000	6.786.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	60.390.556	60.390.556
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019	kr. 119.000.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 15.962.700	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	21.089.343	21.089.343
302.9		Anskaffelsessum	81.479.899	81.479.899
304.9		Anlægsaktiver i alt	81.479.899	81.479.899
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	4.990	1.745
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	60.300	61.306
		4. Fraflyttede beboere	5.898	200
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	74.187	79.503
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.727.480	4.637.253
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.872.855	4.780.007
310		Aktiver i alt	86.352.755	86.259.907

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.503.827	3.314.414
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	73.608	57.724
405	9	Tab ved fraflytninger	97.201	52.501
406.9		Henlæggelser i alt	3.674.637	3.424.639
407	10	Opsamlet resultat	501.121	609.671
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.175.757	4.034.310
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Grundkapital	13.399.824	13.399.824
409		Beboerindskud	1.208.172	1.208.172
411		Afskrivningskonto for ejendommen	66.871.903	66.871.903
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	81.479.899	81.479.899
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	1.200	1.200
		2. Deposita	467.106	448.274
416		Anden langfristet gæld	468.306	449.474
417		Langfristet gæld i alt	81.948.205	81.929.373
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	132.498	140.886
421	13	Skyldige omkostninger	48.668	112.725
422		Mellemregning med fraflyttere	13.446	14.954
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	34.180	27.659
426		Kortfristet gæld i alt	228.792	296.224
		Gæld i alt	82.176.997	82.225.597
430		Passiver i alt	86.352.755	86.259.907

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	1.006.941
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	2.014.184
Total - Nettokapitaludgifter	3.021.125
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	646.059
Trappevask o.l.	136.749
Total - Renholdelse	782.808
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	16.743
Bygning, klimaskærm	82.034
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	176.648
Bygning, tekniske installationer	273.351
Materiel	15.699
Total - Almindelig vedligeholdelse	564.474
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	-51.473
Bygning, klimaskærm	40.223
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	160.031
Bygning, tekniske installationer	104.879
Materiel	146.928
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	400.587
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	56.940
Drift, fælles-/selskabslokaler	518
Total - Særlige aktiviteter	57.458
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	7.788
Afdelingsmøder	3.300
Juleudsmykning	3.438
Kontingent Landsforeningen	18.531
Andre udgifter	400
Total - Diverse udgifter	33.457

NOTER		Regnskab 2019/20	
7. Korrektion vedr. tidligere år			
Indgået tidligere afskrevne fordringer			4.433
Total - Korrektion vedr. tidligere år			4.433
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Saldo ved årets begyndelse			3.314.414
Årets anvendelse			-400.587
Årets henlæggelse			590.000
Saldo ved årets slutning			3.503.827
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	57.724	52.501	
Årets anvendelse	-61.116	-1.300	
Årets henlæggelse	77.000	46.000	
Saldo ved årets slutning	73.608	97.201	
10. Opsamlet resultat			
Saldo ved årets begyndelse			609.671
Årets overskud			5.450
Overskud overført til drift			-114.000
Saldo ved årets slutning			501.121
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf			
Saldo ved årets begyndelse			355.205
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning			355.205
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse			-355.205
Afdrag og afskrivning ved årets slutning			-355.205
Værdi ved årets slutning			0
Låns restgæld ved årets slutning			0
Underfinansiering			0
13. Skyldige omkostninger			
Øvrige skyldige omkostninger			48.668
Total - Skyldige omkostninger			48.668

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 32 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 32 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