

# Boligforeningen ØsterBO

Byparken 32

Regnskab for året 2021/22

## 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.	32
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Byparken 32	Kommunenr. 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Tlf.:	79 43 25 00	<b>Beliggenhed:</b> Vedelsgade 55 A - C og 57 A - D mfl. Nyboesgade 1 A - C Tønnesgade 12 A - C og 9 - 15 Staldgårdsgade 7A - B og 25 - 29	Tlf: 76 81 00 00
Fax:			E-mail: post@vejle.dk
E-mail:	osterbo@osterbo.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 <sup>2</sup> )	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
<b>Almene lejeboliger</b>		<b>135</b>	<b>9.183</b>		<b>135</b>
	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

- Stadelplads/Mobilantenne

1

30

1

**Lejemålsoplysninger i alt**

137

9.214

136

**Beboerfaciliteter:****Tekniske installationer:**Køleskab  
Komfur (el/gas)  
Bad  
Fælles vaskeinstallationKildesortering af affald indenfor boligen  
Kildesortering af affald udenfor boligen**Forbrugsmåling:**Vand, individuel  
Varme, individuel  
El, individuel**Opvarmning:**

Fjernvarme

**Boligafgifter**Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 30-09-2022

729,39

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

Dato	Kr. pr. m <sup>2</sup>	I %	Kr. i alt
1/10 2021	22,32	3,16	204.936,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <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>3.021.125</b>	<b>3.021.000</b>	<b>3.021.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	451.262	450.000	450.000
107		Vandafgift	41.812	8.000	13.000
109		Renovation	281.581	289.000	281.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	45.218	55.000	55.000
		2. Vagtordning	8.868	8.000	8.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	106.638	145.000	124.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	40.753	64.000	66.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	493.408	477.000	492.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	79.288	78.000	80.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>1.585.108</b>	<b>1.609.000</b>	<b>1.605.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	582.003	809.000	660.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	462.939	350.000	280.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	543.376	631.337	741.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-543.376	-631.337	-741.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	61.332	92.000	92.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-61.332	-92.000	-92.000
118	5	Særlige aktiviteter	81.847	84.000	71.000
119	6	Diverse udgifter	31.678	71.000	64.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.158.469</b>	<b>1.314.000</b>	<b>1.075.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	895.000	895.000	1.199.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	85.000	85.000	89.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>980.000</b>	<b>980.000</b>	<b>1.288.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>6.744.701</b>	<b>6.924.000</b>	<b>6.989.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER (FORTSAT)</b>					
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	124	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-124	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	9.117	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-9.117	-	-
131		Andre renter	314.551	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	5.075	3.000	-
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>319.625</b>	<b>3.000</b>	<b>-</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>7.064.326</b>	<b>6.927.000</b>	<b>6.989.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	219.756	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>219.756</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>7.284.083</b>	<b>6.927.000</b>	<b>6.989.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	6.697.992	6.697.000	6.794.000
		3. Erhvervslejemål	3.723	4.000	4.000
		5. Kælder- og pulterrum	20.182	22.000	22.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	3.360	3.000	3.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	22.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	337.317	-	-
		3. Andre renter	29.664	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	78.794	67.000	69.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	112.000	112.000	97.000
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>7.283.033</b>	<b>6.927.000</b>	<b>6.989.000</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	1.050	-	-
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>1.050</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.284.083</b>	<b>6.927.000</b>	<b>6.989.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum	60.390.556	60.390.556
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021	kr. 119.000.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 15.962.700	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	21.089.343	21.089.343
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>81.479.899</b>	<b>81.479.899</b>
303		Forbedringsarbejder:		
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	1.503.290	14.289
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>82.983.189</b>	<b>81.494.188</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	3.154
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	27.042	56.415
		4. Fraflyttede beboere	200	21.527
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	87.900	83.900
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.382.567	4.843.990
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.497.709</b>	<b>5.008.986</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>86.480.898</b>	<b>86.503.174</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser</b>				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.559.152	3.544.845
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	112.327	88.659
405	9	Tab ved fraflytninger	129.819	138.936
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.801.298</b>	<b>3.772.440</b>
407	10	Opsamlet resultat	511.509	403.753
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>4.312.808</b>	<b>4.176.193</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
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
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>81.479.899</b>	<b>81.479.899</b>
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	1.200	1.200
		2. Deposita	527.765	473.570
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>528.965</b>	<b>474.770</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>82.008.864</b>	<b>81.954.669</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	92.784	127.140
421	13	Skyldige omkostninger	60.104	152.500
422		Mellemregning med fraflyttere	601	15.863
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	5.737	76.808
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>159.226</b>	<b>372.311</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>82.168.090</b>	<b>82.326.980</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>86.480.898</b>	<b>86.503.174</b>

NOTER	Regnskab 2021/22
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>	
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	1.006.941
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	2.014.184
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>	<b>3.021.125</b>
<b>2. Renholdelse</b>	
Gårdmandsudgifter	441.151
Trappevask o.l.	140.852
<b>Total - Renholdelse</b>	<b>582.003</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>	
Terræn	8.083
Bygning, klimaskærm	96.074
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	212.523
Bygning, tekniske installationer	146.260
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>462.939</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
Terræn	63.394
Bygning, klimaskærm	43.270
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	105.668
Bygning, fælles indvendig	640
Bygning, tekniske installationer	142.154
Materiel	188.252
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	<b>543.376</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	81.317
Drift, fælles-/selskabslokaler	530
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>	<b>81.847</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>	
Afdelingsbestyrelses udgifter	6.390
Afdelingsmøder	900
Juleudsmykning	2.548
Kontingent Landsforeningen	20.192
Andre udgifter	1.649
<b>Total - Diverse udgifter</b>	<b>31.678</b>

<b>NOTER</b>	<b>Regnskab 2021/22</b>
--------------	-----------------------------

**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer	1.050
<b>Total - Korrektion vedr. tidligere år</b>	<b>1.050</b>

**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	3.544.845
Årets anvendelse	-543.376
Årets henlæggelse	895.000
+/- Kursregulering	-337.317
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>3.559.152</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	88.659	138.936
Årets anvendelse	-61.332	-9.117
Årets henlæggelse	85.000	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>112.327</b>	<b>129.819</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	403.753
Årets overskud	219.756
Overskud overført til drift	-112.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>511.509</b>

**11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf**

Saldo ved årets begyndelse	355.205
<b>Samlet anskaffelsessum ved årets slutning</b>	<b>355.205</b>
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-355.205
<b>Afdrag og afskrivning ved årets slutning</b>	<b>-355.205</b>
<b>Værdi ved årets slutning</b>	<b>0</b>
<b>Låns restgæld ved årets slutning</b>	<b>0</b>
<b>Underfinansiering</b>	<b>0</b>

**13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger	60.104
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>60.104</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 32 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 32 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