

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 32

Regnskab for året 2022/23

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	Beliggenhed: 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:	kundecenter@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 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

- Stødeplads/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

BoligafgifterGennemsnitlig leje pr. m² pr. 30-09-2023

739,96

Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023

Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/10 2022	10,57	1,45	97.092,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>	Budget 2023/24 <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	451.860	450.000	451.000
107		Vandafgift	27.837	13.000	40.000
109		Renovation	274.491	281.000	260.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	60.255	55.000	68.000
		2. Vagtordning	9.475	8.000	10.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	34.956	124.000	239.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	38.340	66.000	41.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	493.408	492.000	505.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	84.456	80.000	87.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.511.359	1.605.000	1.738.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	645.471	660.000	653.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	215.805	280.000	100.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	626.073	741.000	1.069.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-626.073	-741.000	-1.069.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	47.752	92.000	92.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-47.752	-92.000	-92.000
118	5	Særlige aktiviteter	118.950	71.000	91.000
119	6	Diverse udgifter	31.522	64.000	58.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.011.747	1.075.000	902.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.199.000	1.199.000	1.607.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	89.000	89.000	94.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.288.000	1.288.000	1.701.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.832.231	6.989.000	7.362.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>	Budget 2023/24 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
130		1. Tab ved fraflytninger	20.404	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-20.404	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	27.585	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	14.864	-	19.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	42.449	-	19.000
139		Udgifter i alt	6.874.681	6.989.000	7.381.000
Årets overskud som anvendes til					
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	251.563	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	53.261	-	-
140		Overskud i alt	304.823	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.179.504	6.989.000	7.381.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	6.795.084	6.794.000	7.060.000
		3. Erhvervslejemål	3.719	4.000	4.000
		5. Kælder- og pulterrum	20.182	22.000	20.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	3.360	3.000	3.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	100.897	-	77.000
		3. Andre renter	64.341	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	91.706	69.000	79.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	97.000	97.000	138.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.059	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.177.348	6.989.000	7.381.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	2.156	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	2.156	-	-
209		Indtægter i alt	7.179.504	6.989.000	7.381.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	60.390.556	60.390.556
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022		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
303		Forbedringsarbejder:		
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	1.719.253	1.503.290
304.9		Anlægsaktiver i alt	83.199.152	82.983.189
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	0
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	29.547	27.042
		4. Fraflyttede beboere	200	200
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	84.200	87.900
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.809.523	3.382.567
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.923.470	3.497.709
310		Aktiver i alt	87.122.622	86.480.898

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	4.159.665	3.559.152
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	153.574	112.327
405	9	Tab ved fraflytninger	109.415	129.819
406.9		Henlæggelser i alt	4.422.654	3.801.298
407	10	Opsamlet resultat	467.770	511.509
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.890.424	4.312.808
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	537.293	527.765
416		Anden langfristet gæld	538.493	528.965
417		Langfristet gæld i alt	82.018.392	82.008.864
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	136.753	92.784
421	13	Skyldige omkostninger	16.530	60.104
422		Mellemregning med fraflyttere	9.613	601
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	50.910	5.737
426		Kortfristet gæld i alt	213.806	159.226
		Gæld i alt	82.232.198	82.168.090
430		Passiver i alt	87.122.622	86.480.898

NOTER		Regnskab 2022/23
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		491.571
Trappevask o.l.		153.900
Total - Renholdelse		645.471
3. Almindelig vedligeholdelse		
Terræn		133.277
Bygning, klimaskærm		26.488
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		25.772
Bygning, tekniske installationer		30.269
Total - Almindelig vedligeholdelse		215.805
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Terræn		60.352
Bygning, klimaskærm		-12.762
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		143.122
Bygning, fælles indvendig		13.600
Bygning, tekniske installationer		144.372
Materiel		277.389
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		626.073
5. Særlige aktiviteter		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		118.950
Total - Særlige aktiviteter		118.950
6. Diverse udgifter		
Afdelingsbestyrelses udgifter		6.181
Afdelingsmøder		3.720
Kontingent Landsforeningen		21.622
Total - Diverse udgifter		31.522

NOTER

Regnskab
2022/23**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer	2.156
Total - Korrektion vedr. tidligere år	2.156

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	3.559.152
Årets anvendelse	-626.073
Årets henlæggelse	1.199.000
+/- Kursregulering	27.585
Saldo ved årets slutning	4.159.665

Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 25 års vedligeholdsplanlægning

9. Henlæggelse til istandsættelse og tab ved fraflytning

	Istandsættelse	Tab
Saldo ved årets begyndelse	112.327	129.819
Årets anvendelse	-47.752	-20.404
Årets henlæggelse	89.000	0
Saldo ved årets slutning	153.574	109.415

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	511.509
Årets overskud	53.261
Overskud overført til drift	-97.000
Saldo ved årets slutning	467.770

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	355.205
Forbedringsarbejder i året	251.563
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	606.767

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-355.205
Afskrivning af årets overskud	-251.563
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-606.767

Værdi ved årets slutning	0
---------------------------------	----------

Låns restgæld ved årets slutning	0
---	----------

Underfinansiering	0
--------------------------	----------

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	16.530
Total - Skyldige omkostninger	16.530

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 32 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 20. december 2023

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 20. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 24854

Jakob Bjerrum Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 46636

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2024

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2024

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Pernille Christiansen