

Boligforeningen ØsterBO

Skovbrynet 35

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	35. 2
Resultatopgørelse	35. 3
Balance	35. 5
Noter	35. 7
Påtegninger	35. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	3501	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Skovbrynet 35		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Bøgen 1 - 35 og 2 - 22 mfl. Hyliden 1 - 39 og 2 - 38 Egen 4 - 52		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:		Rønnen 1 - 57 og 2 - 22 Pilen 2 - 18 og 1 - 21 Kastanien 2 - 20 og 1 - 23		E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-vejendomsnr.	23282
Matrikelnr.	22, e,f,g,h,k,m Bredballe By, Bredballe

Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-01-1986, 01-10-1987, 01-10-1988, 01-10-1989, 01-01-1990, 15-06-1990
---	--

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		283	22.035		283
	2	104	6.734	1	104
	3	143	11.680	1	143
	4	36	3.621	1	36
Ungdomsboliger		15	513		15
	1	9	243	1	9
	2	6	270	1	6
Boligoplysninger i alt		298	22.548		298

Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		298	22.548		298

Beboerfaciliteter: Særskilt selskabs- og mødelokale Gæsteværelse	Tekniske installationer: Køleskab Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation Tostrenget vandssystem	Kildesortering af affald indenfor boligen Kildesortering af affald udenfor boligen
Forbrugsmåling: Vand, individuel Varme, individuel El, individuel	Opvarmning: Fjernvarme	
Boligafgifter Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2020	762,09	Lejændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/10 2019 20,89 2,82 470.922,00

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	8.798.700	8.799.000	8.799.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	871.090	852.000	855.000
107		Vandafgift	413.814	196.000	189.000
109		Renovation	680.706	771.000	723.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	71.710	92.000	92.000
		2. Vagtordning	16.758	17.000	17.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	71.872	122.000	243.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	1.019.160	992.000	1.022.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.179.309	3.075.000	3.175.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.596.695	1.649.000	1.213.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	380.666	699.000	347.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.191.559	1.373.268	2.062.022
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.191.559	-1.373.268	-2.062.022
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	131.134	200.000	200.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-131.134	-200.000	-200.000
118	5	Særlige aktiviteter	576.065	692.000	602.000
119	6	Diverse udgifter	51.949	89.000	146.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.605.376	3.129.000	2.308.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.640.000	1.640.000	3.064.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	189.000	189.000	199.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.829.000	1.829.000	3.263.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	16.412.385	16.832.000	17.545.000

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					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	488.858	-	-
		2. Renter	234.068	827.000	772.000
		3. Administrationsbidrag	49.929	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	48.000	48.000	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	3.360	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	12.830	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-12.830	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	58.169	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-53.683	-	-
131		Andre renter	35.484	-	59.000
136		Boligsocialt samarbejde	10.402	7.000	7.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	874.587	882.000	838.000
139		Udgifter i alt	17.286.973	17.714.000	18.383.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	65.842	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	607.655	-	-
140		Overskud i alt	673.497	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	17.960.469	17.714.000	18.383.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	17.183.640	17.182.000	17.576.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	3.360	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	10.000	-
		3. Andre renter	304.839	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	362.111	407.000	356.000
		3. Leje af gæsteværelser	20.400	22.000	31.000
		4. Drift af fest og gildesal	43.700	54.000	106.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	39.000	39.000	314.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.400	-	-
		7. Beboernes elbidrag	180	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	17.958.630	17.714.000	18.383.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	1.839	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.839	-	-
209		Indtægter i alt	17.960.469	17.714.000	18.383.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	187.608.748	187.608.748
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 263.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 43.145.100
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	57.913.278	57.913.278
302.9		Anskaffelsessum	245.522.026	245.522.026
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	15.615.744	16.218.444
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	10.677.694	10.738.148
304.9		Anlægsaktiver i alt	271.815.463	272.478.618
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	11.700	9.161
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	174.594	232.644
		4. Fraflyttede beboere	86.018	90.422
		Heraf til incasso		kr. 34.842
		6. Andre debitorer	240.739	240.518
309.9		Omsætningsaktiver i alt	513.052	572.745
310		Aktiver i alt	272.328.515	273.051.362

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	2.656.266	2.207.825
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	88.317	30.451
405	9	Tab ved fraflytninger	0	53.683
406.9		Henlæggelser i alt	2.744.583	2.291.959
407	10	Opsamlet resultat	1.550.967	982.312
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.295.550	3.274.271
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Grundkapital	24.882.343	24.882.343
409		Beboerindskud	3.657.849	3.657.849
411		Afskrivningskonto for ejendommen	216.981.834	216.981.834
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	245.522.026	245.522.026
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	16.337.017	16.825.875
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	818.771	793.570
416		Anden langfristet gæld	17.155.788	17.619.445
417		Langfristet gæld i alt	262.677.814	263.141.470
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	4.997.824	6.152.874
421	13	Skyldige omkostninger	274.046	285.391
422		Mellemregning med fraflyttere	7.158	20.468
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	76.123	176.887
426		Kortfristet gæld i alt	5.355.151	6.635.621
		Gæld i alt	268.032.965	269.777.091
430		Passiver i alt	272.328.515	273.051.362

NOTER	Regnskab 2019/20
--------------	-----------------------------

1. Nettokapitaludgifter

Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	2.932.607
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	5.866.093
Total - Nettokapitaludgifter	8.798.700

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	1.446.450
Trappevask o.l.	150.245
Total - Renholdelse	1.596.695

3. Almindelig vedligeholdelse

Terræn	68.066
Bygning, klimaskærm	22.322
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	60.893
Bygning, fælles indvendig	28.350
Bygning, tekniske installationer	171.992
Materiel	29.044
Total - Almindelig vedligeholdelse	380.666

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	49.836
Bygning, klimaskærm	129.824
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	339.239
Bygning, tekniske installationer	311.892
Materiel	360.768
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.191.559

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, garageleje m.v.	12.267
Driftsudgifter, fællesvaskerier	471.265
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	12.919
Drift, fælles-/selskabslokaler	79.614
Total - Særlige aktiviteter	576.065

6. Diverse udgifter

Afdelingsbestyrelses udgifter	3.393
Afdelingsmøder	7.050
Kontingent Landsforeningen	40.906
Andre udgifter	600
Total - Diverse udgifter	51.949

NOTER		Regnskab 2019/20	
7. Korrektion vedr. tidligere år			
Indgået tidligere afskrevne fordringer			1.839
Total - Korrektion vedr. tidligere år			1.839
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Saldo ved årets begyndelse			2.207.825
Årets anvendelse			-1.191.559
Årets henlæggelse			1.640.000
Saldo ved årets slutning			2.656.266
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	30.451	53.683	
Årets anvendelse	-131.134	-53.683	
Årets henlæggelse	189.000	0	
Saldo ved årets slutning	88.317	0	
10. Opsamlet resultat			
Saldo ved årets begyndelse			982.312
Årets overskud			607.655
Overskud overført til drift			-39.000
Saldo ved årets slutning			1.550.967
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf			
Saldo ved årets begyndelse			18.372.261
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning			18.372.261
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse			-2.153.817
Afdrag			-488.858
Årets afskrivning			-48.000
Afskrivning af årets overskud			-65.842
Afdrag og afskrivning ved årets slutning			-2.756.517
Værdi ved årets slutning			15.615.744
Låns restgæld ved årets slutning			16.337.017
Overfinansiering			-721.273
Overfinansieringen hidhører fra restmodtagen erstatning, der medgår til udbedringsomkostninger i kommende år.			
13. Skyldige omkostninger			
Øvrige skyldige omkostninger			274.046
Total - Skyldige omkostninger			274.046

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Skovbrynet 35 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 Skovbrynet 35 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 regnskabsbrugerne 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