

Boligforeningen ØsterBO

Skovbrynet 35

Regnskab for året 2022/23

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.	35	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 Rønnen 1 - 57 og 2 - 22 Pilen 2 - 18 og 1 - 21 Kastanien 2 - 20 og 1 - 23		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	kundecenter@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	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. 30-09-2023	850,83	Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/10 2022 15,40 1,84 347.162,25

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	8.798.700	8.799.000	8.799.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.216.936	1.213.000	1.216.000
107		Vandafgift	59.250	199.000	128.000
109		Renovation	589.886	695.000	560.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	122.696	111.000	139.000
		2. Vagtordning	22.894	18.000	23.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	72.228	76.000	144.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	1.081.144	1.084.000	1.114.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	185.058	176.000	191.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.386.372	3.608.000	3.552.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.103.800	1.025.000	1.299.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	202.891	150.000	60.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	3.242.824	3.664.614	4.495.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.242.824	-3.664.614	-4.495.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	118.990	200.000	200.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-118.990	-200.000	-200.000
118	5	Særlige aktiviteter	472.180	682.000	892.000
119	6	Diverse udgifter	74.498	125.000	97.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.853.369	1.982.000	2.348.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.861.000	3.861.000	4.517.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	219.000	219.000	230.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	101.000	101.000	110.000
124.8		Henlæggelser i alt	4.181.000	4.181.000	4.857.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	18.219.441	18.570.000	19.556.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 ej revideret	Budget 2023/24 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	742.270	-	-
		2. Renter	236.417	1.040.000	1.040.000
		3. Administrationsbidrag	58.548	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	3.598.966	208.000	208.000
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	209.488	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.134	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.134	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	50.994	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-50.994	-	-
131		Andre renter	62.163	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	347	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	32.625	-	41.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.940.825	1.248.000	1.289.000
139		Udgifter i alt	23.160.266	19.818.000	20.845.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	138.875	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	535.532	-	-
140		Overskud i alt	674.407	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	23.834.673	19.818.000	20.845.000
INDTÆGTER					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	19.184.531	19.185.000	19.951.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	887	-	3.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	1.431	-	1.000
		3. Andre renter	183.161	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	455.157	318.000	363.000
		3. Leje af gæsteværelser	38.500	16.000	13.000
		4. Drift af fest og gildesal	86.625	20.000	60.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	279.000	279.000	454.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	5.156	-	-
		7. Beboernes elbidrag	180	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	20.234.628	19.818.000	20.845.000
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	1.078	-	-
		Tilskud fra dispositionsfonden	3.598.966	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.600.045	-	-
209		Indtægter i alt	23.834.673	19.818.000	20.845.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	187.608.748	187.608.748
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022	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.	14.203.345	16.126.641
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	11.783.266	11.421.898
304.9		Anlægsaktiver i alt	271.508.637	273.070.564
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	44.096	13.811
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	83.566	0
		4. Fraflyttede beboere	194.761	57.552
		Heraf til incasso	kr. 61.007	
		6. Andre debitorer	235.345	266.486
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.028.066	0
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.585.834	337.849
310		Aktiver i alt	274.094.471	273.408.413

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	5.238.413	4.619.890
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	294.468	194.458
405	9	Tab ved fraflytninger	115.346	65.340
406.9		Henlæggelser i alt	5.648.227	4.879.688
407	10	Opsamlet resultat	1.898.716	1.642.184
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	7.546.943	6.521.873
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.	19.051.345	19.793.615
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	977.993	990.046
416		Anden langfristet gæld	20.029.338	20.783.661
417		Langfristet gæld i alt	265.551.363	266.305.687
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	146.363
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	2.407
421	13	Skyldige omkostninger	723.368	321.803
422		Mellemregning med fraflyttere	55.451	27.847
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	217.345	82.435
426		Kortfristet gæld i alt	996.165	580.854
		Gæld i alt	266.547.528	266.886.540
430		Passiver i alt	274.094.471	273.408.413

NOTER		Regnskab 2022/23
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		936.220
Trappevask o.l.		167.580
Total - Renholdelse		1.103.800
3. Almindelig vedligeholdelse		
Terræn		11.556
Bygning, klimaskærm		1.406
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		91.019
Bygning, fælles indvendig		4.843
Bygning, tekniske installationer		94.067
Total - Almindelig vedligeholdelse		202.891
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Terræn		486.181
Bygning, klimaskærm		68.236
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		869.157
Bygning, fælles indvendig		14.369
Bygning, tekniske installationer		1.119.220
Materiel		685.660
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		3.242.824
5. Særlige aktiviteter		
Driftsudgifter, garageleje m.v.		14.838
Driftsudgifter, fællesvaskerier		353.040
Driftsudgifter, fællesfaciliteter		15.541
Drift, fælles-/selskabslokaler		88.760
Total - Særlige aktiviteter		472.180
6. Diverse udgifter		
Afdelingsbestyrelses udgifter		6.452
Afdelingsmøder		6.750
Beboeraktiviteter		10.107
Kontingent Landsforeningen		47.728
Andre udgifter		3.461
Total - Diverse udgifter		74.498

NOTER	Regnskab 2022/23
--------------	-----------------------------

7. Korrektion vedr. tidligere år

Indgået tidligere afskrevne fordringer	1.078
Total - Korrektion vedr. tidligere år	1.078

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	4.619.890
Årets anvendelse	-3.242.824
Årets henlæggelse	3.861.000
+/- Kursregulering	347
Saldo ved årets slutning	5.238.413

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	194.458	65.340
Årets anvendelse	-118.990	-50.994
Årets henlæggelse	219.000	101.000
Saldo ved årets slutning	294.468	115.346

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	1.642.184
Årets overskud	535.532
Overskud overført til drift	-279.000
Saldo ved årets slutning	1.898.716

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	20.274.560
Forbedringsarbejder i året	2.556.816
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	22.831.375
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-3.755.065
Afdrag	-509.887
Årets afskrivning	-3.598.966
Afskrivning af årets overskud	-138.875
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-8.002.794
Værdi ved årets slutning	14.828.581
Låns restgæld ved årets slutning	14.828.581
Underfinansiering	0

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	723.368
Total - Skyldige omkostninger	723.368

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Skovbrynet 35 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 Skovbrynet 35 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 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 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