

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 36

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	36. 2
Resultatopgørelse	36. 3
Balance	36. 5
Noter	36. 7
Påtegninger	36. 9

BOLIGFORENING		AFDELING	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	3601
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Byparken 36	Kommunenr. 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Jacob Gades Stræde 3, 5, 7, 9, 11, m. fl Grønnegade 32 - 36 Vissingsgade 10 A-B	Tlf: 76 81 00 00
Fax:			E-mail: post@vejle.dk
E-mail:	osterbo@osterbo.dk		
CVR-nr.:	1490 5618		

BBR-ejendomsnr.	12476, 12479, 12657, 11347 og 18505
Matrikelnr.	249 a, 249 b, 253 b, 418 a, 426 b Vejle Bygrunde
Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-07-1994, 01-07-2000, 15-10-2000

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		50	3.509		50
	1	7	327	1	7
	2	34	2.317	1	34
	3	9	865	1	9
Boligoplysninger i alt		50	3.509		50
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	71		2
Lejemålsoplysninger i alt		51	3.580		52

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 Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2020	826,79		
Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020			
Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/10 2019	7,20	0,88	25.248,00

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	1.574.702	1.564.000	1.579.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	182.866	179.000	185.000
107		Vandafgift	3.454	8.000	9.000
109		Renovation	109.560	114.000	117.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	11.879	15.000	15.000
		2. Vagtordning	2.812	3.000	3.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	63.713	69.000	74.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	34.376	36.000	23.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	177.840	173.000	178.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	620.700	630.000	638.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	295.895	317.000	297.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	83.153	118.000	102.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	310.225	426.050	876.926
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-310.225	-426.050	-876.926
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	18.157	22.000	22.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-18.157	-22.000	-22.000
118	5	Særlige aktiviteter	19.862	16.000	16.000
119	6	Diverse udgifter	8.690	13.000	11.000
119.9		Variable udgifter i alt	407.600	464.000	426.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	229.000	229.000	280.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	29.000	29.000	31.000
124.8		Henlæggelser i alt	258.000	258.000	311.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.861.002	2.916.000	2.954.000

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	46.116	-	-
		2. Renter	16.200	66.000	66.000
		3. Administrationsbidrag	2.946	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	25.000	25.000	25.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	87.563	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-87.563	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	1.730	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.730	-	-
133		Afvikling af			
	10	1. Underskud fra tidligere år	-	-	9.000
136		Boligsocialt samarbejde	1.775	1.000	1.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	92.037	92.000	101.000
139		Udgifter i alt	2.953.039	3.008.000	3.055.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	54.306	-	-
140		Overskud i alt	54.306	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.007.345	3.008.000	3.055.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	2.901.216	2.901.000	2.951.000
		3. Erhvervslejemål	76.704	76.000	77.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	11.848	7.000	8.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	17.452	14.000	19.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	-	10.000	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.007.219	3.008.000	3.055.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	126	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	126	-	-
209		Indtægter i alt	3.007.345	3.008.000	3.055.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	39.594.571	39.594.571
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 53.400.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 6.674.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	10.355.587	10.215.740
302.9		Anskaffelsessum	49.950.159	49.810.311
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	1.242.423	1.063.981
304.9		Anlægsaktiver i alt	51.192.582	50.874.292
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	1
		2. Beboerindskud	983	983
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	33.406	37.829
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	29.254	30.040
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.538.128	1.733.093
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.601.770	1.801.947
310		Aktiver i alt	52.794.352	52.676.238

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.414.485	1.495.710
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	57.488	46.645
405	9	Tab ved fraflytninger	31.771	33.501
406.9		Henlæggelser i alt	1.503.744	1.575.855
407	10	Opsamlet resultat	-17.519	-17.519
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.486.224	1.558.336
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	19.900.241	21.136.916
		4. Grundkapital	2.054.580	2.054.580
409		Beboerindskud	748.240	748.240
411		Afskrivningskonto for ejendommen	27.247.098	25.870.576
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	49.950.159	49.810.311
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	903.880	949.996
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	26.572	18.657
416		Anden langfristet gæld	930.452	968.653
417		Langfristet gæld i alt	50.880.611	50.778.964
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	41.734	32.024
421	13	Skyldige omkostninger	379.911	302.328
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	5.872	4.587
426		Kortfristet gæld i alt	427.517	338.938
		Gæld i alt	51.308.128	51.117.902
430		Passiver i alt	52.794.352	52.676.238

NOTER		Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter		
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag		1.376.522
Prioritetsrenter		786.317
Administrationsbidrag		56.217
- Ydelsessikring fra staten		51.866
- Afdragsbidrag		-173.870
- Rentebidrag		-452.354
- Ydelsesstøtte		-69.996
Total - Nettokapitaludgifter		1.574.702
2. Renholdelse		
Gårdmandsudgifter		241.127
Trappevask o.l.		54.768
Total - Renholdelse		295.895
3. Almindelig vedligeholdelse		
Terræn		1.963
Bygning, klimaskærm		13.573
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		18.114
Bygning, tekniske installationer		45.593
Materiel		3.911
Total - Almindelig vedligeholdelse		83.153
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Terræn		60.000
Bygning, klimaskærm		163.110
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		13.954
Bygning, tekniske installationer		15.881
Materiel		57.280
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		310.225
5. Særlige aktiviteter		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		19.862
Total - Særlige aktiviteter		19.862
6. Diverse udgifter		
Afdelingsbestyrelses udgifter		136
Afdelingsmøder		1.690
Kontingent Landsforeningen		6.864
Total - Diverse udgifter		8.690

NOTER		Regnskab 2019/20
7. Korrektion vedr. tidligere år		
Indgået tidligere afskrevne fordringer		126
Total - Korrektion vedr. tidligere år		126
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Saldo ved årets begyndelse		1.495.710
Årets anvendelse		-310.225
Årets henlæggelse		229.000
Saldo ved årets slutning		1.414.485
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	46.645	33.501
Årets anvendelse	-18.157	-1.730
Årets henlæggelse	29.000	0
Saldo ved årets slutning	57.488	31.771
10. Opsamlet resultat		
Saldo ved årets begyndelse		-17.519
Saldo ved årets slutning		-17.519
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf		
Saldo ved årets begyndelse		1.872.460
Forbedringsarbejder i året		303.865
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		2.176.325
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse		-808.479
Afdrag		-46.116
Årets afskrivning		-25.000
Afskrivning af årets overskud		-54.306
Afdrag og afskrivning ved årets slutning		-933.901
Værdi ved årets slutning		1.242.423
Låns restgæld ved årets slutning		903.880
Underfinansiering		338.544
Istandsættelse af lejlighed samt udskiftning af tag finansieres ved anvendelse af henlæggelser sam hjemtagelse af kreditforeningslån Opsætning af hegn finansieres ved afskrivning.		
13. Skyldige omkostninger		
Øvrige skyldige omkostninger		379.911
Total - Skyldige omkostninger		379.911

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 36 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 36 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