

# Boligforeningen ØsterBO

Byparken 36

Regnskab for året 2020/21

## 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.	36	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Byparken 36		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	<b>Beliggenhed:</b> 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 <sup>2</sup> )	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
<b>Almene lejeboliger</b>		<b>50</b>	<b>3.509</b>		<b>50</b>
	1	7	327	1	7
	2	34	2.317	1	34
	3	8	740	1	8
	4	1	125	1	1

**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 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. 30-09-2021

846,63

**Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021**

Dato	Kr. pr. m <sup>2</sup>	I %	Kr. i alt
1/3 2021	19,84	2,40	69.612,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <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>1.582.521</b>	<b>1.579.000</b>	<b>1.577.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	185.392	185.000	188.000
107		Vandafgift	22.644	9.000	5.000
109		Renovation	114.565	117.000	116.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	14.658	15.000	18.000
		2. Vagtordning	2.878	3.000	3.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	65.328	74.000	70.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	21.850	23.000	24.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	183.144	178.000	184.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	30.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>645.679</b>	<b>638.000</b>	<b>673.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	262.246	297.000	306.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	55.605	102.000	164.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	393.073	876.926	519.784
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-393.073	-876.926	-519.784
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	7.870	22.000	22.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.870	-22.000	-22.000
118	5	Særlige aktiviteter	20.433	16.000	18.000
119	6	Diverse udgifter	12.378	11.000	11.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>350.662</b>	<b>426.000</b>	<b>499.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	280.000	280.000	300.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	31.000	31.000	32.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>311.000</b>	<b>311.000</b>	<b>332.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>2.889.861</b>	<b>2.954.000</b>	<b>3.081.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER (FORTSAT)</b>					
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	46.922	-	-
		2. Renter	15.394	66.000	66.000
		3. Administrationsbidrag	2.751	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	25.000	25.000	10.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	23.935	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-23.935	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	1.660	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.660	-	-
131		Andre renter	11.809	-	-
133		Afvikling af			
	10	1. Underskud fra tidligere år	9.000	9.000	3.000
136		Boligsocialt samarbejde	419	1.000	1.000
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>111.296</b>	<b>101.000</b>	<b>80.000</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.001.157</b>	<b>3.055.000</b>	<b>3.161.000</b>
Årets overskud som anvendes til					
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	9.679	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	48.336	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>58.015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>3.059.172</b>	<b>3.055.000</b>	<b>3.161.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	2.963.565	2.951.000	3.062.000
		3. Erhvervslejemål	76.704	77.000	77.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	8.000	5.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	18.303	19.000	17.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	600	-	-
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>3.059.172</b>	<b>3.055.000</b>	<b>3.161.000</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.059.172</b>	<b>3.055.000</b>	<b>3.161.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum	39.594.571	39.594.571
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020		kr. 53.400.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 6.674.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	10.370.206	10.355.587
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>49.964.777</b>	<b>49.950.159</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	1.859.933	1.242.423
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.824.710</b>	<b>51.192.582</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	983	983
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	13.969	33.406
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	31.400	29.254
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	848.445	1.538.128
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>894.797</b>	<b>1.601.770</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.719.507</b>	<b>52.794.352</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser</b>				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.301.412	1.414.485
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	80.618	57.488
405	9	Tab ved fraflytninger	30.111	31.771
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.412.141</b>	<b>1.503.744</b>
407	10	Opsamlet resultat	39.817	-17.519
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>1.451.958</b>	<b>1.486.224</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	18.513.476	19.900.241
		4. Grundkapital	2.054.580	2.054.580
409		Beboerindskud	748.240	748.240
411		Afskrivningskonto for ejendommen	28.648.482	27.247.098
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>49.964.778</b>	<b>49.950.159</b>
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	856.958	903.880
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	76.955	26.572
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>933.913</b>	<b>930.452</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>50.898.691</b>	<b>50.880.611</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	55.171	41.734
421	13	Skyldige omkostninger	307.800	379.911
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	5.888	5.872
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>368.859</b>	<b>427.517</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>51.267.549</b>	<b>51.308.128</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>52.719.507</b>	<b>52.794.352</b>

NOTER	Regnskab 2020/21
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.401.384
Prioritetsrenter	651.245
Administrationsbidrag	54.930
- Ydelsessikring fra staten	68.237
- Afdragsbidrag	-175.867
- Rentebidrag	-425.857
- Ydelsesstøtte	8.449
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.582.521</b>
<b>2. Renholdelse</b>	
Gårdmandsudgifter	207.478
Trappevask o.l.	54.768
<b>Total - Renholdelse</b>	<b>262.246</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>	
Terræn	2.176
Bygning, klimaskærm	16.059
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.694
Bygning, tekniske installationer	24.676
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>55.605</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
Terræn	-36.744
Bygning, klimaskærm	6.891
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	47.896
Bygning, tekniske installationer	301.641
Materiel	73.390
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	<b>393.073</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	20.433
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>	<b>20.433</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>	
Afdelingsbestyrelses udgifter	391
Kontingent Landsforeningen	6.987
Andre udgifter	5.000
<b>Total - Diverse udgifter</b>	<b>12.378</b>

## NOTER

Regnskab  
2020/21**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	1.414.485
Årets anvendelse	-393.073
Årets henlæggelse	280.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>1.301.412</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	57.488	31.771
Årets anvendelse	-7.870	-1.660
Årets henlæggelse	31.000	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>80.618</b>	<b>30.111</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	-17.519
Årets overskud	48.336
Budgetmæssig afvikling af underskud	9.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>39.817</b>

**11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf**

Saldo ved årets begyndelse	2.176.325
Forbedringsarbejder i året	699.110
<b>Samlet anskaffelsessum ved årets slutning</b>	<b>2.875.435</b>

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-933.901
Afdrag	-46.922
Årets afskrivning	-25.000
Afskrivning af årets overskud	-9.679
<b>Afdrag og afskrivning ved årets slutning</b>	<b>-1.015.502</b>

**Værdi ved årets slutning** **1.859.933**

**Låns restgæld ved årets slutning** **856.958**

**Underfinansiering** **1.002.975**

Underfinansiering vedr. istandsættelse af lejlighed og tag elimineres ved anvendelse af henlæggelser samt hjemtagelse af kreditforeningslån.

**13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger	307.800
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>307.800</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 36 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2021

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 36 for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021

#### **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        /        2022

**Organisationsbestyrelsens påtegning**

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den        /        2022

Karin Mortensen  
formand

Anne Katrine Pedersen  
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Henning Bechmann