

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 36

Regnskab for året 2021/22

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	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	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 vaskeinstallation	Kildesortering af affald indenfor boligen Kildesortering af affald udenfor boligen
Forbrugsmåling: Vand, individuel Varme, individuel El, individuel	Opvarmning: Fjernvarme	
Boligafgifter	Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022	
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2022	871,52	
	Dato	Kr. pr. m ²
	1/10 2021	24,89
		1%
		2,94
		Kr. i alt
		87.336,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	1.584.220	1.577.000	1.598.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	186.068	188.000	188.000
107		Vandafgift	42.117	5.000	7.000
109		Renovation	115.450	116.000	114.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	15.299	18.000	18.000
		2. Vagtordning	3.284	3.000	3.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	62.607	70.000	72.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	16.094	24.000	23.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	188.656	184.000	189.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	30.316	30.000	31.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	696.173	673.000	681.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	263.487	306.000	294.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	167.992	164.000	110.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	495.572	519.784	747.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-495.572	-519.784	-747.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	36.851	22.000	22.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-36.851	-22.000	-22.000
118	5	Særlige aktiviteter	30.916	18.000	21.000
119	6	Diverse udgifter	9.695	11.000	19.000
119.9		Variable udgifter i alt	472.090	499.000	444.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	300.000	300.000	404.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	32.000	32.000	34.000
124.8		Henlæggelser i alt	332.000	332.000	438.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.084.483	3.081.000	3.161.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	47.742	-	-
		2. Renter	14.574	66.000	66.000
		3. Administrationsbidrag	2.605	-	-
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	-	10.000	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	477	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-745	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	745	-	-
131		Andre renter	71.923	-	-
133		Afvikling af			
	10	1. Underskud fra tidligere år	3.000	3.000	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.880	1.000	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	142.200	80.000	66.000
139		Udgifter i alt	3.226.683	3.161.000	3.227.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	8.999	-	-
140		Overskud i alt	8.999	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.235.682	3.161.000	3.227.000
INDTÆGTER					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	3.058.164	3.062.000	3.118.000
		3. Erhvervslejemål	76.704	77.000	77.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	477	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	5.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	77.128	-	-
		3. Andre renter	125	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	23.083	17.000	18.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	-	-	14.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.235.682	3.161.000	3.227.000
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	3.235.682	3.161.000	3.227.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	39.594.571	39.594.571
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		kr. 53.400.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 6.674.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	10.548.609	10.370.206
302.9		Anskaffelsessum	50.143.180	49.964.777
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	1.917.653	1.859.933
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	37.091	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	52.097.924	51.824.710
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	124	0
		2. Beboerindskud	0	983
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	569	13.969
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	31.656	31.400
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.752.914	848.445
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.785.263	894.797
310		Aktiver i alt	53.883.187	52.719.507

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.028.711	1.301.412
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	75.767	80.618
405	9	Tab ved fraflytninger	30.111	30.111
406.9		Henlæggelser i alt	1.134.589	1.412.141
407	10	Opsamlet resultat	51.816	39.817
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.186.404	1.451.958
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	17.275.276	18.513.476
		4. Grundkapital	2.054.580	2.054.580
409		Beboerindskud	748.240	748.240
411		Afskrivningskonto for ejendommen	30.065.084	28.648.482
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	50.143.180	49.964.778
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	1.917.653	856.958
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	79.053	76.955
416		Anden langfristet gæld	1.996.706	933.913
417		Langfristet gæld i alt	52.139.886	50.898.691
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	54.363	55.171
421	13	Skyldige omkostninger	497.119	307.800
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	5.414	5.888
426		Kortfristet gæld i alt	556.896	368.859
		Gæld i alt	52.696.782	51.267.549
430		Passiver i alt	53.883.187	52.719.507

NOTER	Regnskab 2021/22
--------------	-----------------------------

1. Nettokapitaludgifter

Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.416.602
Prioritetsrenter	615.603
Administrationsbidrag	54.111
- Ydelsessikring fra staten	74.198
- Afdragsbidrag	-177.947
- Rentebidrag	-399.502
- Ydelsesstøtte	1.154
Total - Nettokapitaludgifter	1.584.220

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	207.200
Trappevask o.l.	56.287
Total - Renholdelse	263.487

3. Almindelig vedligeholdelse

Terræn	4.665
Bygning, klimaskærm	22.759
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	21.992
Bygning, tekniske installationer	118.576
Total - Almindelig vedligeholdelse	167.992

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	76.378
Bygning, klimaskærm	72.114
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	54.231
Bygning, fælles indvendig	275
Bygning, tekniske installationer	219.184
Materiel	73.390
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	495.572

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, fællesvaskerier	30.916
Total - Særlige aktiviteter	30.916

6. Diverse udgifter

Afdelingsbestyrelses udgifter	200
Afdelingsmøder	315
Juleudsmykning	1.701
Kontingent Landsforeningen	7.479
Total - Diverse udgifter	9.695

NOTER

Regnskab
2021/22**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	1.301.412
Årets anvendelse	-495.572
Årets henlæggelse	300.000
+/- Kursregulering	-77.128
Saldo ved årets slutning	1.028.711

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	80.618	30.111
Årets anvendelse	-36.851	0
Årets henlæggelse	32.000	0
Saldo ved årets slutning	75.767	30.111

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	39.817
Årets overskud	8.999
Budgetmæssig afvikling af underskud	3.000
Saldo ved årets slutning	51.816

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	2.875.435
Forbedringsarbejder i året	105.462
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	2.980.897

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-1.015.502
Afdrag	-47.742
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-1.063.244

Værdi ved årets slutning **1.917.653**

Låns restgæld ved årets slutning **1.917.653**

Underfinansiering **0**

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	497.119
Total - Skyldige omkostninger	497.119

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 36 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022

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 / 2023

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2023

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Pernille Christiansen