

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 36

Regnskab for året 2022/23

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		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:		Vissingsgade 10 A-B		E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	kundecenter@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 vaskeinstallationKildesortering af affald indenfor boligen
Kildesortering af affald udenfor boligen**Forbrugsmåling:**Vand, individuel
Varme, individuel
El, individuel**Opvarmning:**

Fjernvarme

BoligafgifterGennemsnitlig leje pr. m² pr. 30-09-2023

888,72

Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023

Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/10 2022	17,20	1,97	60.360,00

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	1.610.295	1.598.000	1.658.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	186.337	188.000	186.000
107		Vandafgift	6.752	7.000	19.000
109		Renovation	92.897	114.000	98.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	20.293	18.000	23.000
		2. Vagtordning	3.509	3.000	4.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	34.023	72.000	126.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	16.096	23.000	16.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	188.656	189.000	194.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	32.292	31.000	33.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	617.135	681.000	736.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	277.841	294.000	297.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	112.919	110.000	70.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	521.451	747.000	374.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-521.451	-747.000	-374.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	31.340	22.000	22.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-31.340	-22.000	-22.000
118	5	Særlige aktiviteter	69.463	21.000	33.000
119	6	Diverse udgifter	9.022	19.000	14.000
119.9		Variable udgifter i alt	469.245	444.000	414.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	404.000	404.000	496.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	34.000	34.000	-
124.8		Henlæggelser i alt	438.000	438.000	496.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.134.676	3.161.000	3.304.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>	Budget 2023/24 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	86.631	-	-
		2. Renter	24.729	66.000	116.000
		3. Administrationsbidrag	2.455	-	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	5.853	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	7.163	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.163	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	14.231	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	5.505	-	7.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	139.404	66.000	123.000
139		Udgifter i alt	3.274.080	3.227.000	3.427.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	31.130	-	-
140		Overskud i alt	31.130	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.305.210	3.227.000	3.427.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	3.118.524	3.118.000	3.281.000
		3. Erhvervslejemål	82.332	77.000	82.000
		7. Særl.forh.i forbdr.lejemål	5.853	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	52.050	-	28.000
		3. Andre renter	1.376	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	30.324	18.000	23.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	14.000	14.000	13.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	750	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.305.210	3.227.000	3.427.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	3.305.210	3.227.000	3.427.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	39.594.571	39.594.571
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022		kr. 53.400.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 6.674.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	11.550.427	10.548.609
302.9		Anskaffelsessum	51.144.998	50.143.180
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	1.831.022	1.917.653
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	31.238	37.091
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.007.258	52.097.924
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	124
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.417	569
		4. Fraflyttede beboere	32.222	0
		Heraf til incasso		kr. 32.222
		6. Andre debitorer	41.999	31.656
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.485.227	1.752.914
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.560.865	1.785.263
310		Aktiver i alt	54.568.123	53.883.187

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	925.491	1.028.711
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	78.427	75.767
405	9	Tab ved fraflytninger	22.948	30.111
406.9		Henlæggelser i alt	1.026.865	1.134.589
407	10	Opsamlet resultat	68.945	51.816
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.095.811	1.186.404
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	16.840.011	17.275.276
		4. Grundkapital	2.054.580	2.054.580
409		Beboerindskud	748.240	748.240
411		Afskrivningskonto for ejendommen	31.502.168	30.065.084
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	51.144.999	50.143.180
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	1.831.022	1.917.653
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	62.514	79.053
416		Anden langfristet gæld	1.893.536	1.996.706
417		Langfristet gæld i alt	53.038.535	52.139.886
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	56.329	54.363
421	13	Skyldige omkostninger	320.069	497.119
422		Mellemregning med fraflyttere	21.682	0
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	35.698	5.414
426		Kortfristet gæld i alt	433.778	556.896
		Gæld i alt	53.472.313	52.696.782
430		Passiver i alt	54.568.123	53.883.187

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

1. Nettokapitaludgifter

Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.437.083
Prioritetsrenter	615.898
Administrationsbidrag	53.931
- Ydelsessikring fra staten	77.831
- Afdragsbidrag	-219.550
- Rentebidrag	-352.942
- Ydelsesstøtte	-1.957
Total - Nettokapitaludgifter	1.610.295

2. Renholdelse

Gårdmandsudgifter	212.521
Trappevask o.l.	65.320
Total - Renholdelse	277.841

3. Almindelig vedligeholdelse

Terræn	30.007
Bygning, klimaskærm	4.897
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	28.892
Bygning, tekniske installationer	49.123
Total - Almindelig vedligeholdelse	112.919

4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Terræn	46.834
Bygning, klimaskærm	193.772
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	31.990
Bygning, fælles indvendig	7.497
Bygning, tekniske installationer	126.359
Materiel	114.998
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	521.451

5. Særlige aktiviteter

Driftsudgifter, fællesvaskerier	69.463
Total - Særlige aktiviteter	69.463

6. Diverse udgifter

Afdelingsbestyrelses udgifter	314
Afdelingsmøder	100
Kontingent Landsforeningen	8.008
Andre udgifter	600
Total - Diverse udgifter	9.022

NOTER

Regnskab
2022/23**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	1.028.711
Årets anvendelse	-521.451
Årets henlæggelse	404.000
+/- Kursregulering	14.231
Saldo ved årets slutning	925.491

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	75.767	30.111
Årets anvendelse	-31.340	-7.163
Årets henlæggelse	34.000	0
Saldo ved årets slutning	78.427	22.948

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	51.816
Årets overskud	31.130
Overskud overført til drift	-14.000
Saldo ved årets slutning	68.945

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	2.980.897
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	2.980.897
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-1.063.244
Afdrag	-86.631
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-1.149.874
Værdi ved årets slutning	1.831.022
Låns restgæld ved årets slutning	1.831.022
Underfinansiering	0

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	320.069
Total - Skyldige omkostninger	320.069

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 36 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 Byparken 36 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 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 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