

Boligforeningen ØsterBO

Ældreboliger Østbyparken 38

Regnskab for året 2021/22

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	38. 2
Resultatopgørelse	38. 3
Balance	38. 5
Noter	38. 7
Påtegninger	38. 9

BOLIGFORENING		AFDELING	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	38
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Ældreboliger Østbyparken 38	Kommunenr. 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Stormgade 17 A - K	Tlf: 76 81 00 00
Fax:			
E-mail:	osterbo@osterbo.dk		E-mail: post@vejle.dk
CVR-nr.:	1490 5618		

BBR-vejendomsnr.	16442
Matrikelnr.	26 s Engene, Vejle Jorder
Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-01-1994

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Ældreboliger		9	576		9
	2	9	576	1	9
Boligoplysninger i alt		9	576		9
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		9	576		9

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation Tostrengt vandssystem	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	1081,75	
	Dato	Kr. pr. m ²
	1/10 2021	31,38
		l %
		2,99
		Kr. i alt
		18.072,00

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	286.359	290.000	290.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	17.883	18.000	18.000
107		Vandafgift	2.188	2.000	3.000
109		Renovation	24.254	23.000	23.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	2.380	2.000	3.000
		2. Vagtordning	591	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	9.554	7.000	7.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	2.401	6.000	4.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	32.652	32.000	33.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	5.247	5.000	5.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	133.430	131.000	133.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	43.417	42.000	39.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	19.233	30.000	28.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	31.147	137.835	194.172
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-31.147	-137.835	-194.172
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	-	7.000	7.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-	-7.000	-7.000
119	6	Diverse udgifter	11.438	13.000	12.000
119.9		Variable udgifter i alt	74.087	85.000	79.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	134.000	134.000	138.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	5.000	5.000	6.000
124.8		Henlæggelser i alt	139.000	139.000	144.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	632.876	645.000	646.000

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>					
131		Andre renter	90.193	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	338	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	90.532	-	-
139		Udgifter i alt	723.408	645.000	646.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	12.402	-	-
140		Overskud i alt	12.402	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	735.809	645.000	646.000
INDTÆGTER					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	623.088	623.000	629.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	6.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	96.721	-	-
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	16.000	16.000	17.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	735.809	645.000	646.000
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	735.809	645.000	646.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	6.585.656	6.585.656
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		kr. 10.200.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 618.800
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	2.394.006	2.355.843
302.9		Anskaffelsessum	8.979.662	8.941.499
304.9		Anlægsaktiver i alt	8.979.662	8.941.499
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	706
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	5.800	5.955
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.262.608	1.252.099
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.268.408	1.258.759
310		Aktiver i alt	10.248.070	10.200.258

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.108.345	1.102.213
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	10.000	5.000
405	9	Tab ved fraflytninger	3.661	3.661
406.9		Henlæggelser i alt	1.122.006	1.110.874
407	10	Opsamlet resultat	64.261	67.860
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.186.267	1.178.734
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	2.990.399	3.151.144
		4. Grundkapital	856.140	856.140
409		Beboerindskud	131.716	131.716
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.001.407	4.802.499
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	8.979.662	8.941.499
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	119	119
416		Anden langfristet gæld	119	119
417		Langfristet gæld i alt	8.979.781	8.941.618
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.024	7.272
421	13	Skyldige omkostninger	72.484	72.635
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	5.514	0
426		Kortfristet gæld i alt	82.022	79.907
		Gæld i alt	9.061.803	9.021.524
430		Passiver i alt	10.248.070	10.200.258

NOTER	Regnskab 2021/22
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	198.908
Prioritetsrenter	83.144
Administrationsbidrag	5.358
- Rentebidrag	-1.045
- Ydelsesstøtte	-5
Total - Nettokapitaludgifter	286.359
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	34.027
Trappevask o.l.	9.390
Total - Renholdelse	43.417
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	136
Bygning, klimaskærm	3.305
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.835
Bygning, tekniske installationer	13.956
Total - Almindelig vedligeholdelse	19.233
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	3.793
Bygning, klimaskærm	239
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.600
Bygning, tekniske installationer	12.707
Materiel	11.808
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	31.147
6. Diverse udgifter	
Juleudsmykning	700
Kontingent Landsforeningen	1.346
Kontingent Grundejerforening	9.392
Total - Diverse udgifter	11.438

NOTER

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

Saldo ved årets begyndelse	1.102.213
Årets anvendelse	-31.147
Årets henlæggelse	134.000
+/- Kursregulering	-96.721
Saldo ved årets slutning	1.108.345

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	5.000	3.661
Årets henlæggelse	5.000	0
Saldo ved årets slutning	10.000	3.661

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	67.860
Årets overskud	12.402
Overskud overført til drift	-16.000
Saldo ved årets slutning	64.261

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	72.484
Total - Skyldige omkostninger	72.484

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Ældreboliger Østbyparken 38 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 Ældreboliger Østbyparken 38 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