

Boligforeningen ØsterBO

Ældreboliger Østbyparken 38

Regnskab for året 2022/23

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	
Tlf.: 79 43 25 00		Beliggenhed: Stormgade 17 A - K	Kommunenr. 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Fax:			Tlf: 76 81 00 00
E-mail:	kundecenter@osterbo.dk		E-mail: post@vejle.dk
CVR-nr.:	1490 5618		

BBR-ejendomsnr.	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 Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2023	1092,25		
Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023			
Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/10 2022	10,50	0,97	6.048,00

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	290.054	290.000	305.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	17.934	18.000	18.000
107		Vandafgift	2.811	3.000	3.000
109		Renovation	23.078	23.000	24.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	3.122	3.000	4.000
		2. Vagtordning	632	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	8.830	7.000	17.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	2.400	4.000	2.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	32.652	33.000	34.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	5.589	5.000	6.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	133.327	133.000	146.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	26.971	39.000	46.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	7.139	28.000	21.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	94.999	194.172	128.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-94.999	-194.172	-128.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	-	7.000	7.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-	-7.000	-7.000
118	5	Særlige aktiviteter	5.066	-	-
119	6	Diverse udgifter	11.330	12.000	13.000
119.9		Variable udgifter i alt	50.505	79.000	80.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	138.000	138.000	156.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	6.000	6.000	6.000
124.8		Henlæggelser i alt	144.000	144.000	162.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	617.886	646.000	693.000

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					
136		Kursregulering overført til henlæggelser	10.326	-	-
		Boligsocialt samarbejde	879	-	1.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	11.206	-	1.000
139		Udgifter i alt	629.092	646.000	694.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	54.814	-	-
140		Overskud i alt	54.814	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	683.906	646.000	694.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligaftager og leje			
		1. Beboelse	629.136	629.000	654.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	37.770	-	24.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	17.000	17.000	16.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	683.906	646.000	694.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	683.906	646.000	694.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	6.585.656	6.585.656
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022		kr. 10.200.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 618.800
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	2.607.952	2.394.006
302.9		Anskaffelsessum	9.193.608	8.979.662
304.9		Anlægsaktiver i alt	9.193.608	8.979.662
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.275	0
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	5.800	5.800
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.356.871	1.262.608
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.363.946	1.268.408
310		Aktiver i alt	10.557.554	10.248.070

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.161.671	1.108.345
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	16.000	10.000
405	9	Tab ved fraflytninger	3.661	3.661
406.9		Henlæggelser i alt	1.181.332	1.122.006
407	10	Opsamlet resultat	102.075	64.261
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.283.408	1.186.267
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	3.002.251	2.990.399
		4. Grundkapital	856.140	856.140
409		Beboerindskud	131.716	131.716
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.203.501	5.001.407
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	9.193.608	8.979.662
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	119	119
416		Anden langfristet gæld	119	119
417		Langfristet gæld i alt	9.193.727	8.979.781
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	6.413	4.024
421	13	Skyldige omkostninger	74.007	72.484
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	0	5.514
426		Kortfristet gæld i alt	80.420	82.022
		Gæld i alt	9.274.146	9.061.803
430		Passiver i alt	10.557.554	10.248.070

NOTER	Regnskab 2022/23
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	202.094
Prioritetsrenter	83.566
Administrationsbidrag	5.398
- Rentebidrag	-998
- Ydelsesstøtte	-6
Total - Nettokapitaludgifter	290.054
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	16.711
Trappevask o.l.	10.260
Total - Renholdelse	26.971
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	134
Bygning, tekniske installationer	7.005
Total - Almindelig vedligeholdelse	7.139
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	2.809
Bygning, klimaskærm	655
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.162
Bygning, fælles indvendig	56
Bygning, tekniske installationer	59.219
Materiel	29.098
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	94.999
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	5.066
Total - Særlige aktiviteter	5.066
6. Diverse udgifter	
Juleudsmykning	26
Kontingent Landsforeningen	1.441
Kontingent Grundejerforening	9.862
Total - Diverse udgifter	11.330

NOTER

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

Saldo ved årets begyndelse	1.108.345
Årets anvendelse	-94.999
Årets henlæggelse	138.000
+/- Kursregulering	10.326
Saldo ved årets slutning	1.161.671

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	10.000	3.661
Årets henlæggelse	6.000	0
Saldo ved årets slutning	16.000	3.661

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	64.261
Årets overskud	54.814
Overskud overført til drift	-17.000
Saldo ved årets slutning	102.075

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	74.007
Total - Skyldige omkostninger	74.007

14. Andre henlæggelser

Saldo ved årets slutning	0
---------------------------------	----------

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Ældreboliger Østbyparken 38 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 Ældreboliger Østbyparken 38 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