

# Boligforeningen ØsterBO

Ældreboliger Langelinie

Regnskab for året 2019/20

## Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	40. 2
Resultatopgørelse	40. 3
Balance	40. 5
Noter	40. 7
Påtegninger	40. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	4001	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Ældreboliger Langelinie		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	<b>Beliggenhed:</b> Langelinie 25 A - C		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

<b>BBR-vejendomsnr.</b>	13282
<b>Matrikelnr.</b>	44 c Engene, Vejle Jorder
<b>Skæringsdato byggeregnskab/drift</b>	01-12-1996

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Ældreboliger		18	1.218		18
	2	18	1.218	1	18
<b>Boligoplysninger i alt</b>		<b>18</b>	<b>1.218</b>		<b>18</b>
<b>Andre lejemål</b>					
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>18</b>	<b>1.218</b>		<b>18</b>

<b>Beboerfaciliteter:</b>	<b>Tekniske installationer:</b> Køleskab Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation Tostrenget vandssystem	Kildesortering af affald indenfor boligen Kildesortering af affald udenfor boligen
<b>Forbrugsmåling:</b> Vand, individuel Varme, individuel El, individuel	<b>Opvarmning:</b> Fjernvarme	
<b>Boligafgifter</b> Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 30-09-2020	1.076,02	<b>Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020</b> Dato      Kr. pr. m <sup>2</sup> I %      Kr. i alt 1/10 2019    22,23      2,11      27.072,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <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>728.076</b>	<b>732.000</b>	<b>737.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	34.960	38.000	35.000
107		Vandafgift	218	2.000	3.000
109		Renovation	41.079	43.000	44.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	4.075	5.000	5.000
		2. Vagtordning	1.012	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	44.714	55.000	56.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	12.708	14.000	9.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	61.560	60.000	62.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>234.526</b>	<b>251.000</b>	<b>249.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	134.969	143.000	129.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	118.105	74.000	39.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	65.799	192.250	147.064
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-65.799	-192.250	-147.064
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	2.997	10.000	10.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-2.997	-10.000	-10.000
118	5	Særlige aktiviteter	11.276	8.000	7.000
119	6	Diverse udgifter	3.011	17.000	25.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>267.362</b>	<b>242.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	88.000	88.000	170.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	10.000	10.000	11.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>98.000</b>	<b>98.000</b>	<b>181.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>1.327.964</b>	<b>1.323.000</b>	<b>1.367.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER (FORTSAT)</b>					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	-	3.000	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	9.260	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-9.260	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	426	-	-
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>426</b>	<b>3.000</b>	<b>-</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.328.390</b>	<b>1.326.000</b>	<b>1.367.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	174	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.328.564</b>	<b>1.326.000</b>	<b>1.367.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.310.592	1.310.000	1.311.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	8.137	6.000	6.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	5.460	6.000	5.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	4.000	4.000	45.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	375	-	-
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.328.564</b>	<b>1.326.000</b>	<b>1.367.000</b>
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.328.564</b>	<b>1.326.000</b>	<b>1.367.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum	16.290.000	16.290.000
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 25.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 1.384.100
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	5.793.995	5.705.832
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>22.083.995</b>	<b>21.995.832</b>
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.083.995</b>	<b>21.995.832</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	6.152
		2. Beboerindskud	18.260	100
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.571	3.341
		4. Fraflyttede beboere	6.266	0
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	11.200	11.020
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.249.136	1.236.488
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.286.434</b>	<b>1.257.101</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.370.429</b>	<b>23.252.934</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser</b>				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	905.871	883.670
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	7.003	0
405	9	Tab ved fraflytninger	18.464	18.464
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>931.338</b>	<b>902.134</b>
407	10	Opsamlet resultat	135.367	139.193
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>1.066.705</b>	<b>1.041.327</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	9.861.300	10.287.710
		4. Grundkapital	1.140.300	1.140.300
409		Beboerindskud	325.900	325.900
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.756.495	10.241.922
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>22.083.995</b>	<b>21.995.832</b>
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>22.083.995</b>	<b>21.995.832</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	17.371	18.435
421	13	Skyldige omkostninger	191.792	187.451
422		Mellemregning med fraflyttere	10.090	0
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	476	9.888
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>219.728</b>	<b>215.774</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>22.303.724</b>	<b>22.211.606</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>23.370.429</b>	<b>23.252.934</b>

NOTER		Regnskab 2019/20
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>		
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag		514.573
Prioritetsrenter		352.101
Administrationsbidrag		22.459
- Rentebidrag		-164.588
- Ydelsesstøtte		3.532
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>		<b>728.076</b>
<b>2. Renholdelse</b>		
Gårdmandsudgifter		98.475
Trappevask o.l.		36.494
<b>Total - Renholdelse</b>		<b>134.969</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>		
Terræn		63
Bygning, klimaskærm		3.161
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		41.877
Bygning, tekniske installationer		70.476
Materiel		2.528
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>		<b>118.105</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
Bygning, klimaskærm		3.684
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		20.109
Bygning, tekniske installationer		22.518
Materiel		19.488
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		<b>65.799</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		11.276
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>		<b>11.276</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>		
Afdelingsmøder		540
Kontingent Landsforeningen		2.471
<b>Total - Diverse udgifter</b>		<b>3.011</b>

## NOTER

Regnskab  
2019/20**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	883.670
Årets anvendelse	-65.799
Årets henlæggelse	88.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>905.871</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	0	18.464
Årets anvendelse	-2.997	0
Årets henlæggelse	10.000	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>7.003</b>	<b>18.464</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	139.193
Årets overskud	174
Overskud overført til drift	-4.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>135.367</b>

**11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf**

Saldo ved årets begyndelse	30.333
<b>Samlet anskaffelsessum ved årets slutning</b>	<b>30.333</b>

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-30.333
<b>Afdrag og afskrivning ved årets slutning</b>	<b>-30.333</b>

<b>Værdi ved årets slutning</b>	<b>0</b>
---------------------------------	----------

<b>Låns restgæld ved årets slutning</b>	<b>0</b>
---	----------

<b>Underfinansiering</b>	<b>0</b>
--------------------------	----------

**13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger	191.792
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>191.792</b>



**Direktørens påtegning**

Foranstående regnskab for Ældreboliger Langelinie har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 16. december 2020

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 Langelinie for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 16. december 2020

#### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor

Per Tranekær  
registreret revisor

**Afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2021

**Organisationsbestyrelsens påtegning**

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2021

Karin Mortensen  
formand

Anne Katrine Pedersen  
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Henning Bechmann