

# Boligforeningen ØsterBO

Ældreboliger Langelinie 40

Regnskab for året 2021/22

## 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.	40	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Ældreboliger Langelinie 40		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:	osterbo@osterbo.dk			E-mail: post@vejle.dk	
CVR-nr.:	1490 5618				

<b>BBR-ejendomsnr.</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. 30-09-2022	1113,08	<b>Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022</b> Dato      Kr. pr. m <sup>2</sup> l %      Kr. i alt 1/10 2021      37,06      3,44      45.144,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <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>732.963</b>	<b>737.000</b>	<b>747.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	36.850	40.000	40.000
107		Vandafgift	4.417	2.000	1.000
109		Renovation	43.161	44.000	43.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	5.213	6.000	6.000
		2. Vagtordning	1.182	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	35.926	49.000	41.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	5.606	10.000	12.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	65.304	64.000	65.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	10.494	10.000	11.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>244.433</b>	<b>261.000</b>	<b>256.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	101.709	133.000	103.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	109.997	49.000	69.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	123.742	154.564	232.434
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-123.742	-154.564	-232.434
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	4.611	10.000	10.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-4.611	-10.000	-10.000
118	5	Særlige aktiviteter	21.416	11.000	21.000
119	6	Diverse udgifter	3.877	25.000	24.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>237.000</b>	<b>218.000</b>	<b>217.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	170.000	170.000	210.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	11.000	11.000	12.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>181.000</b>	<b>181.000</b>	<b>222.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>1.395.396</b>	<b>1.397.000</b>	<b>1.442.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER (FORTSAT)</b>					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	572	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-572	-	-
131		Andre renter	92.248	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	677	-	-
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>92.925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.488.321</b>	<b>1.397.000</b>	<b>1.442.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	904	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>904</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.489.225</b>	<b>1.397.000</b>	<b>1.442.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.355.736	1.356.000	1.417.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	6.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	98.925	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	4.564	5.000	7.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	30.000	30.000	18.000
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.489.225</b>	<b>1.397.000</b>	<b>1.442.000</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>1.489.225</b>	<b>1.397.000</b>	<b>1.442.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
<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 2021	kr. 25.000.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.384.100	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	5.917.030	5.803.261
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>22.207.030</b>	<b>22.093.261</b>
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.207.030</b>	<b>22.093.261</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	100	100
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.593	1.776
		4. Fraflyttede beboere	0	4.774
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	11.500	11.900
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.237.503	1.309.478
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.250.695</b>	<b>1.328.027</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.457.726</b>	<b>23.421.289</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser</b>				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	947.179	999.845
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	16.906	10.517
405	9	Tab ved fraflytninger	18.464	18.464
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>982.548</b>	<b>1.028.826</b>
407	10	Opsamlet resultat	55.242	84.338
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>1.037.790</b>	<b>1.113.164</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	8.949.019	9.354.310
		4. Grundkapital	1.140.300	1.140.300
409		Beboerindskud	325.900	325.900
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.791.812	11.272.752
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>22.207.030</b>	<b>22.093.261</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>22.207.030</b>	<b>22.093.261</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	22.560	21.135
421	13	Skyldige omkostninger	190.345	193.728
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>212.905</b>	<b>214.863</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>22.419.935</b>	<b>22.308.125</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>23.457.726</b>	<b>23.421.289</b>

NOTER	Regnskab 2021/22
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	519.060
Prioritetsrenter	329.144
Administrationsbidrag	20.411
- Rentebidrag	-134.990
- Ydelsesstøtte	-661
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>	<b>732.963</b>
<b>2. Renholdelse</b>	
Gårdmandsudgifter	64.122
Trappevask o.l.	37.588
<b>Total - Renholdelse</b>	<b>101.709</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>	
Terræn	49
Bygning, klimaskærm	38.154
Bygning, tekniske installationer	71.794
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>109.997</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
Terræn	10.131
Bygning, klimaskærm	878
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	21.194
Bygning, tekniske installationer	66.569
Materiel	24.969
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	<b>123.742</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	21.416
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>	<b>21.416</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>	
Juleudsmykning	1.185
Kontingent Landsforeningen	2.692
<b>Total - Diverse udgifter</b>	<b>3.877</b>

## NOTER

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

Saldo ved årets begyndelse	999.845
Årets anvendelse	-123.742
Årets henlæggelse	170.000
+/- Kursregulering	-98.925
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>947.179</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	10.517	18.464
Årets anvendelse	-4.611	0
Årets henlæggelse	11.000	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>16.906</b>	<b>18.464</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	84.338
Årets overskud	904
Overskud overført til drift	-30.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>55.242</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	190.345
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>190.345</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Ældreboliger Langelinie 40 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 Langelinie 40 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