

Boligforeningen ØsterBO

Ældreboliger Langelinie 40

Regnskab for året 2022/23

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	Beliggenhed: Langelinie 25 A - C		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	kundecenter@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	13282
Matrikelnr.	44 c Engene, Vejle Jorder
Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-12-1996

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

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Køleskab Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation Tostrenget 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	1.163,21	Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/10 2022 50,13 4,50 61.056,00

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	749.116	747.000	792.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	36.975	40.000	39.000
107		Vandafgift	4.109	1.000	4.000
109		Renovation	42.386	43.000	43.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	7.649	6.000	9.000
		2. Vagtordning	1.263	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	20.414	41.000	79.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	6.012	12.000	6.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	65.304	65.000	67.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	11.178	11.000	12.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	231.570	256.000	297.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	115.612	103.000	100.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	54.015	69.000	34.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	253.315	232.434	277.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-253.315	-232.434	-277.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	26.935	10.000	10.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-26.935	-10.000	-10.000
118	5	Særlige aktiviteter	23.076	21.000	23.000
119	6	Diverse udgifter	7.348	24.000	24.000
119.9		Variable udgifter i alt	200.051	217.000	181.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	210.000	210.000	245.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	12.000	12.000	12.000
124.8		Henlæggelser i alt	222.000	222.000	257.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.402.737	1.442.000	1.527.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>	Budget 2023/24 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	8.460	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-8.460	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	10.014	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.759	-	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	11.773	-	2.000
139		Udgifter i alt	1.414.511	1.442.000	1.529.000
		Årets overskud som anvendes til			
10		3. Overført opsamlet resultat	63.058	-	-
140		Overskud i alt	63.058	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.477.568	1.442.000	1.529.000
INDTÆGTER					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.416.792	1.417.000	1.488.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	36.628	-	24.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	4.648	7.000	5.000
10		6. Overført fra opsamlet resultat	18.000	18.000	12.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.500	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.477.568	1.442.000	1.529.000
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	1.477.568	1.442.000	1.529.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	16.290.000	16.290.000
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022		kr. 25.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 1.384.100
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	6.559.331	5.917.030
302.9		Anskaffelsessum	22.849.331	22.207.030
304.9		Anlægsaktiver i alt	22.849.331	22.207.030
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	36.420	100
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.782	1.593
		4. Fraflyttede beboere	10.697	0
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	11.200	11.500
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.234.872	1.237.503
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.297.970	1.250.695
310		Aktiver i alt	24.147.301	23.457.726

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	913.878	947.179
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	1.971	16.906
405	9	Tab ved fraflytninger	18.464	18.464
406.9		Henlæggelser i alt	934.312	982.548
407	10	Opsamlet resultat	100.300	55.242
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.034.612	1.037.790
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	9.063.946	8.949.019
		4. Grundkapital	1.140.300	1.140.300
409		Beboerindskud	325.900	325.900
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.319.185	11.791.812
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	22.849.331	22.207.030
416		Anden langfristet gæld	0	0
417		Langfristet gæld i alt	22.849.331	22.207.030
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	23.553	22.560
421	13	Skyldige omkostninger	199.514	190.345
422		Mellemregning med fraflyttere	10.860	0
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	29.431	0
426		Kortfristet gæld i alt	263.358	212.905
		Gæld i alt	23.112.689	22.419.935
430		Passiver i alt	24.147.301	23.457.726

NOTER	Regnskab 2022/23
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	527.373
Prioritetsrenter	333.679
Administrationsbidrag	20.293
- Rentebidrag	-131.010
- Ydelsesstøtte	-1.219
Total - Nettokapitaludgifter	749.116
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	75.731
Trappevask o.l.	39.881
Total - Renholdelse	115.612
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	-104
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	10.735
Bygning, tekniske installationer	43.384
Total - Almindelig vedligeholdelse	54.015
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	16.553
Bygning, klimaskærm	5.330
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	51.661
Bygning, fælles indvendig	112
Bygning, tekniske installationer	120.458
Materiel	59.202
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	253.315
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	23.076
Total - Særlige aktiviteter	23.076
6. Diverse udgifter	
Afdelingsmøder	225
Kontingent Landsforeningen	2.883
Kontingent Grundejerforening	4.240
Total - Diverse udgifter	7.348

NOTER

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

Saldo ved årets begyndelse	947.179
Årets anvendelse	-253.315
Årets henlæggelse	210.000
+/- Kursregulering	10.014
Saldo ved årets slutning	913.878

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	16.906	18.464
Årets anvendelse	-26.935	0
Årets henlæggelse	12.000	0
Saldo ved årets slutning	1.971	18.464

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	55.242
Årets overskud	63.058
Overskud overført til drift	-18.000
Saldo ved årets slutning	100.300

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	30.333
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	30.333

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-30.333
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-30.333

Værdi ved årets slutning 0

Låns restgæld ved årets slutning 0

Underfinansiering 0

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	199.514
Total - Skyldige omkostninger	199.514

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Ældreboliger Langelinie 40 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 Langelinie 40 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 regnskabsbrugerne 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