

Boligforeningen ØsterBO

Enghaven

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	41. 2
Resultatopgørelse	41. 3
Balance	41. 5
Noter	41. 7
Påtegninger	41. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	4101	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Enghaven		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Nyboesgade 7 A - 11 B mfl. Odinsgade 19 - 25 Ydunsgade 1 - 7		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-vejendomsnr.	14486
-------------------------	-------

Matrikelnr.	93 c Engene Vejle Jorder
--------------------	-----------------------------

Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-10-1995
-----------------------------------------	------------

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		80	5.116		80
	1	10	407	1	10
	2	43	2.599	1	43
	3	26	2.009	1	26
	4	1	101	1	1

Boligoplysninger i alt	80	5.116	80
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Andre lejemål			
- Erhvervslejemål	1	33	1

Lejemålsoplysninger i alt	81	5.149	81
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation	Kildesortering af affald indenfor boligen Kildesortering af affald udenfor boligen		
Forbrugsmåling: Vand, individuel Varme, individuel El, individuel	Opvarmning: Fjernvarme			
Boligafgifter	Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020			
Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. 30-09-2020	865,81			
	Dato	Kr. pr. m2	I %	Kr. i alt
	1/10 2019	19,91	2,35	101.847,48

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	424.549	428.000	426.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	174.680	172.000	182.000
107		Vandafgift	-	2.000	2.000
109		Renovation	148.936	191.000	200.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	21.678	28.000	28.000
		2. Vagtordning	4.499	4.000	5.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	60.441	92.000	98.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	48.277	49.000	36.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	277.020	270.000	278.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	769.730	841.000	863.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	426.644	418.000	423.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	173.401	276.000	170.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	346.411	934.120	832.180
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-346.411	-934.120	-832.180
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	29.221	27.000	27.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-29.221	-27.000	-27.000
118	5	Særlige aktiviteter	21.962	24.000	25.000
119	6	Diverse udgifter	22.035	45.000	46.000
119.9		Variable udgifter i alt	644.042	763.000	664.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	753.000	753.000	888.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	43.000	43.000	45.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	27.000	27.000	27.000
124.8		Henlæggelser i alt	823.000	823.000	960.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.661.321	2.855.000	2.913.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	1.256.971	-	-
		2. Renter	386.165	1.729.000	1.692.000
		3. Administrationsbidrag	76.257	-	-
		4. Ydelsesstøtte/byfornyelsesstøtte	-34.074	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	6.584	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.584	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	19.481	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-19.481	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	2.840	2.000	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.688.159	1.731.000	1.694.000
139		Udgifter i alt	4.349.480	4.586.000	4.607.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	17.221	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	246.250	-	-
140		Overskud i alt	263.471	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.612.951	4.586.000	4.607.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	4.429.476	4.414.000	4.463.000
		3. Erhvervslejemål	20.196	20.000	20.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	21.968	17.000	13.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	50.085	48.000	53.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	87.000	87.000	58.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	300	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.609.024	4.586.000	4.607.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	3.926	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.926	-	-
209		Indtægter i alt	4.612.951	4.586.000	4.607.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	10.188.000	10.188.000
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 43.500.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 6.629.700
302.9		Anskaffelsessum	10.188.000	10.188.000
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	25.481.446	26.581.189
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	67.358	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	35.736.804	36.769.189
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	22.224	0
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	29.644	33.834
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	42.943	55.796
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.431.893	2.734.608
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.526.703	2.824.238
310		Aktiver i alt	39.263.506	39.593.427

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.952.209	1.545.620
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	13.779	0
405	9	Tab ved fraflytninger	42.730	35.211
406.9		Henlæggelser i alt	2.008.718	1.580.831
407	10	Opsamlet resultat	418.883	259.634
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.427.602	1.840.465
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	7.611.684	7.953.781
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.576.316	2.234.219
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	10.188.000	10.188.000
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	25.481.446	26.567.012
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	757.314	778.011
416		Anden langfristet gæld	26.238.760	27.345.023
417		Langfristet gæld i alt	36.426.760	37.533.023
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	75.674	82.960
421	13	Skyldige omkostninger	211.915	115.303
422		Mellemregning med fraflyttere	28.214	5.765
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	93.342	15.910
426		Kortfristet gæld i alt	409.145	219.939
		Gæld i alt	36.835.904	37.752.962
430		Passiver i alt	39.263.506	39.593.427

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	342.097
Prioritetsrenter	58.974
Administrationsbidrag	23.477
Total - Nettokapitaludgifter	424.549
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	339.663
Trappevask o.l.	86.981
Total - Renholdelse	426.644
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	8.281
Bygning, klimaskærm	31.887
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	38.832
Bygning, tekniske installationer	79.891
Materiel	14.509
Total - Almindelig vedligeholdelse	173.401
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Bygning, klimaskærm	97.104
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	153.981
Bygning, tekniske installationer	12.942
Materiel	82.384
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	346.411
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	21.962
Total - Særlige aktiviteter	21.962
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	3.361
Afdelingsmøder	1.950
Juleudsmykning	688
Kontingent Landsforeningen	10.982
Omkostninger ved omlægning af kreditforeningslån	4.455
Andre udgifter	600
Total - Diverse udgifter	22.035

NOTER	Regnskab 2019/20
--------------	-----------------------------

7. Korrektion vedr. tidligere år

Indgået tidligere afskrevne fordringer	3.926
Total - Korrektion vedr. tidligere år	3.926

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	1.545.620
Årets anvendelse	-346.411
Årets henlæggelse	753.000
Saldo ved årets slutning	1.952.209

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	35.211
Årets anvendelse	-29.221	-19.481
Årets henlæggelse	43.000	27.000
Saldo ved årets slutning	13.779	42.730

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	259.634
Årets overskud	246.250
Overskud overført til drift	-87.000
Saldo ved årets slutning	418.883

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	38.471.346
Forbedringsarbejder i året	132.303
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	38.603.649

Indeksregulering ved årets begyndelse	2.348.541
Indeksregulering i året	39.100
Samlet indeksregulering ved årets slutning	2.387.641

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-14.235.653
Afdrag	-1.256.971
Afskrivning af årets overskud	-17.221
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-15.509.844

Værdi ved årets slutning	25.481.446
---------------------------------	-------------------

Låns restgæld ved årets slutning	25.481.446
-----------------------------------------	-------------------

Underfinansiering	0
--------------------------	----------

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	211.915
Total - Skyldige omkostninger	211.915

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Enghaven 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 Enghaven 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 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 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