

Boligforeningen ØsterBO

Enghaven 41

Regnskab for året 2022/23

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.	41	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Enghaven 41		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:	kundecenter@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	5.145		80
	1	10	407	1	10
	2	42	2.536	1	42
	3	27	2.101	1	27
	4	1	101	1	1

Boligoplysninger i alt	80	5.145	80
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Andre lejemål			
----------------------	--	--	--

Lejemålsoplysninger i alt	80	5.145	80
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Komfur (el/gas) Kildesortering af affald indenfor boligen Bad Kildesortering af affald udenfor boligen Fælles vaskeinstallation
Forbrugsmåling: Vand, individuel Varme, individuel El, individuel	Opvarmning: Fjernvarme
Boligafgifter Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. 30-09-2023 905,86	Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023 Dato Kr. pr. m2 I % Kr. i alt 1/10 2022 13,18 1,48 66.588,00

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	385.510	386.000	386.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	182.628	182.000	182.000
107		Vandafgift	12.726	2.000	16.000
109		Renovation	174.796	182.000	150.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	35.591	34.000	40.000
		2. Vagtordning	5.615	5.000	6.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	25.356	63.000	127.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	22.977	43.000	25.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	290.240	295.000	295.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	49.680	48.000	51.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	835.890	890.000	929.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	395.896	401.000	412.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	145.433	150.000	80.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	924.558	1.117.000	389.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-924.558	-1.117.000	-389.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	35.508	27.000	27.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-35.508	-27.000	-27.000
118	5	Særlige aktiviteter	62.522	55.000	60.000
119	6	Diverse udgifter	17.810	41.000	38.000
119.9		Variable udgifter i alt	621.661	647.000	590.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.092.000	1.092.000	1.234.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	50.000	50.000	52.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.142.000	1.142.000	1.286.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.985.061	3.065.000	3.191.000

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					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	1.281.111	-	-
		2. Renter	384.489	1.694.000	1.784.000
		3. Administrationsbidrag	65.915	-	-
		4. Ydelsesstøtte/byfornyelsesstøtte	-5.435	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-154	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	154	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	19.185	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-19.185	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	19.267	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	8.808	-	11.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.754.155	1.694.000	1.795.000
139		Udgifter i alt	4.739.216	4.759.000	4.986.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	118.861	-	-
140		Overskud i alt	118.861	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.858.077	4.759.000	4.986.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	4.577.328	4.577.000	4.780.000
		3. Erhvervslejemål	21.924	21.000	22.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	70.471	-	47.000
		3. Andre renter	17.390	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	56.694	50.000	51.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	111.000	111.000	86.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	750	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.855.557	4.759.000	4.986.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	2.520	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	2.520	-	-
209		Indtægter i alt	4.858.077	4.759.000	4.986.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	10.188.000	10.188.000
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022		kr. 43.500.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 6.464.000
302.9		Anskaffelsessum	10.188.000	10.188.000
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	21.981.804	22.977.942
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	495.249	449.636
304.9		Anlægsaktiver i alt	32.665.053	33.615.578
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	0
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	14.335	8.206
		4. Fraflyttede beboere	18.232	20.611
		Heraf til incasso		kr. 18.232
		6. Andre debitorer	54.100	54.100
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.384.135	2.354.828
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.470.802	2.437.744
310		Aktiver i alt	35.135.855	36.053.322

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.526.213	1.339.504
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	39.022	24.529
405	9	Tab ved fraflytninger	17.187	36.372
406.9		Henlæggelser i alt	1.582.421	1.400.405
407	10	Opsamlet resultat	376.106	368.244
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.958.526	1.768.649
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	6.495.160	6.872.458
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.692.840	3.315.542
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	10.188.000	10.188.000
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	21.981.804	22.977.942
414		Andre beboerindsud:		
		2. Deposita	827.421	810.996
416		Anden langfristet gæld	22.809.225	23.788.938
417		Langfristet gæld i alt	32.997.225	33.976.938
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	68.330	63.294
421	13	Skyldige omkostninger	107.377	207.703
422		Mellemregning med fraflyttere	0	3.961
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	4.397	32.776
426		Kortfristet gæld i alt	180.103	307.735
		Gæld i alt	33.177.328	34.284.673
430		Passiver i alt	35.135.855	36.053.322

NOTER	Regnskab 2022/23
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	377.298
Prioritetsrenter	-11.981
Administrationsbidrag	20.193
Total - Nettokapitaludgifter	385.510
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	302.513
Trappevask o.l.	93.383
Total - Renholdelse	395.896
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	5.921
Bygning, klimaskærm	122.975
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.248
Bygning, tekniske installationer	11.289
Total - Almindelig vedligeholdelse	145.433
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	54.095
Bygning, klimaskærm	722.937
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	-41.940
Bygning, fælles indvendig	3.064
Bygning, tekniske installationer	63.509
Materiel	122.893
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	924.558
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	62.522
Total - Særlige aktiviteter	62.522
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	2.397
Afdelingsmøder	2.600
Kontingent Landsforeningen	12.813
Total - Diverse udgifter	17.810

NOTER

Regnskab
2022/23**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer	2.520
Total - Korrektion vedr. tidligere år	2.520

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	1.339.504
Årets anvendelse	-924.558
Årets henlæggelse	1.092.000
+/- Kursregulering	19.267
Saldo ved årets slutning	1.526.213

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	24.529	36.372
Årets anvendelse	-35.508	-19.185
Årets henlæggelse	50.000	0
Saldo ved årets slutning	39.022	17.187

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	368.244
Årets overskud	118.861
Overskud overført til drift	-111.000
Saldo ved årets slutning	376.106

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	38.787.447
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	38.787.447

Indeksregulering ved årets begyndelse	2.442.221
Indeksregulering i året	284.973
Samlet indeksregulering ved årets slutning	2.727.194

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-18.251.726
Afdrag	-1.281.111
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-19.532.837

Værdi ved årets slutning **21.981.804**

Låns restgæld ved årets slutning **21.981.804**

Underfinansiering **0**

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	107.377
Total - Skyldige omkostninger	107.377

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Enghaven 41 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 Enghaven 41 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