

# Boligforeningen ØsterBO

Bøgeskrænten

Regnskab for året 2019/20

## Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	44. 2
Resultatopgørelse	44. 3
Balance	44. 5
Noter	44. 7
Påtegninger	44. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	4401	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Bøgeskrænten		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	<b>Beliggenhed:</b> Horsensvej 37 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>	11769
-------------------------	-------

<b>Matrikelnr.</b>	31 b Engene Vejle Jorder
--------------------	-----------------------------

<b>Skæringsdato byggeregnskab/drift</b>	15-06-2000
---	------------

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
<b>Almene lejeboliger</b>		<b>36</b>	<b>3.150</b>		<b>36</b>
	2	6	336	1	6
	3	12	960	1	12
	4	18	1.854	1	18

<b>Boligoplysninger i alt</b>	<b>36</b>	<b>3.150</b>	<b>36</b>
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

<b>Andre lejemål</b>			
- Garager/carporte		8	8
			2

<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>44</b>	<b>3.158</b>	<b>38</b>
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

<b>Beboerfaciliteter:</b> Særskilt selskabs- og mødelokale	<b>Tekniske installationer:</b> Køleskab Komfur (el/gas) Bad Fælles vaskeinstallation	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. m2 pr. 30-09-2020	834,82	<b>Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020</b> Dato      Kr. pr. m2      I %      Kr. i alt 1/10 2019      16,24      1,98      51.156,00

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>1.645.211</b>	<b>1.655.000</b>	<b>1.665.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	134.575	131.000	139.000
107		Vandafgift	9.057	7.000	7.000
109		Renovation	84.910	83.000	85.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	15.289	17.000	17.000
		2. Vagtordning	2.024	2.000	2.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	35.077	44.000	46.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	22.328	24.000	14.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	129.960	125.000	129.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>467.419</b>	<b>466.000</b>	<b>473.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	181.840	192.000	180.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	64.734	52.000	30.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	158.078	228.100	303.874
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-158.078	-228.100	-303.874
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	-	15.000	15.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-	-15.000	-15.000
118	5	Særlige aktiviteter	27.800	31.000	32.000
119	6	Diverse udgifter	9.604	20.000	30.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>283.979</b>	<b>295.000</b>	<b>272.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	259.000	259.000	333.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	26.000	26.000	28.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>285.000</b>	<b>285.000</b>	<b>361.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>2.681.609</b>	<b>2.701.000</b>	<b>2.771.000</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>					
136		Boligsocialt samarbejde	1.278	1.000	1.000
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>1.278</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.682.887</b>	<b>2.702.000</b>	<b>2.772.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
10		3. Overført opsamlet resultat	21.423	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>21.423</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>2.704.310</b>	<b>2.702.000</b>	<b>2.772.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	2.629.692	2.629.000	2.685.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	30.048	30.000	30.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	17.420	12.000	13.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	3.200	5.000	4.000
		4. Drift af fest og gildesal	1.950	4.000	5.000
10		6. Overført fra opsamlet resultat	22.000	22.000	35.000
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>2.704.310</b>	<b>2.702.000</b>	<b>2.772.000</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>2.704.310</b>	<b>2.702.000</b>	<b>2.772.000</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	37.209.000	37.209.000
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019		kr. 48.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 5.084.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	10.556.996	10.357.398
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>47.765.996</b>	<b>47.566.398</b>
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.765.996</b>	<b>47.566.398</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	300
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.592	10.279
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	20.898	19.582
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.696.391	2.562.861
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.724.880</b>	<b>2.593.021</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.490.876</b>	<b>50.159.419</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	2.008.838	1.907.916
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	89.018	63.018
405	9	Tab ved fraflytninger	53.763	53.763
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.151.620</b>	<b>2.024.698</b>
407	10	Opsamlet resultat	126.512	127.089
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>2.278.132</b>	<b>2.151.787</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	22.376.751	23.250.392
		4. Grundkapital	5.209.260	5.209.260
409		Beboerindskud	744.180	744.180
411		Afskrivningskonto for ejendommen	19.435.804	18.362.566
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>47.765.996</b>	<b>47.566.398</b>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	1.750	2.000
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>1.750</b>	<b>2.000</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>47.767.746</b>	<b>47.568.398</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	25.285	20.774
421	13	Skyldige omkostninger	418.901	418.460
422		Mellemregning med fraflyttere	250	0
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	563	0
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>444.998</b>	<b>439.234</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>48.212.744</b>	<b>48.007.632</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>50.490.876</b>	<b>50.159.419</b>

NOTER		Regnskab 2019/20
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>		
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag		1.073.238
Prioritetsrenter		1.130.395
Administrationsbidrag		50.807
- Rentebidrag		-617.520
- Ydelsesstøtte		8.292
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>		<b>1.645.211</b>
<b>2. Renholdelse</b>		
Gårdmandsudgifter		152.462
Trappevask o.l.		29.378
<b>Total - Renholdelse</b>		<b>181.840</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>		
Terræn		7.216
Bygning, klimaskærm		3.793
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		9.698
Bygning, tekniske installationer		41.976
Materiel		2.052
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>		<b>64.734</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
Bygning, klimaskærm		471
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		16.650
Bygning, fælles indvendig		956
Bygning, tekniske installationer		89.601
Materiel		50.400
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		<b>158.078</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		19.964
Drift, fælles-/selskabslokaler		7.836
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>		<b>27.800</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>		
Afdelingsbestyrelses udgifter		931
Afdelingsmøder		2.231
Beboeraktiviteter		1.500
Kontingent Landsforeningen		4.942
<b>Total - Diverse udgifter</b>		<b>9.604</b>

## NOTER

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

Saldo ved årets begyndelse	1.907.916
Årets anvendelse	-158.078
Årets henlæggelse	259.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>2.008.838</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	63.018	53.763
Årets henlæggelse	26.000	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>89.018</b>	<b>53.763</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	127.089
Årets overskud	21.423
Overskud overført til drift	-22.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>126.512</b>

**11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf**

Saldo ved årets begyndelse	142.662
<b>Samlet anskaffelsessum ved årets slutning</b>	<b>142.662</b>

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-142.662
<b>Afdrag og afskrivning ved årets slutning</b>	<b>-142.662</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	418.901
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>418.901</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Bøgeskrænten 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 Bøgeskrænten 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