

# Boligforeningen ØsterBO

Bøgskrænten 44

Regnskab for året 2021/22

## 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.	44	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Bøgeskrænten 44		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. 30-09-2022	869,28	<b>Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022</b> Dato      Kr. pr. m2      I %      Kr. i alt 1/10 2021      16,91      1,98      53.280,00

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>1.656.255</b>	<b>1.663.000</b>	<b>1.678.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	138.225	144.000	144.000
107		Vandafgift	29.301	8.000	8.000
109		Renovation	83.493	86.000	83.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	18.552	20.000	22.000
		2. Vagtordning	2.365	2.000	2.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	34.320	40.000	37.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	8.741	15.000	16.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	137.864	133.000	137.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	22.154	22.000	22.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>511.294</b>	<b>505.000</b>	<b>507.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	138.771	185.000	163.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	84.505	56.000	56.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	318.956	207.900	422.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-318.956	-207.900	-422.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	31.896	15.000	15.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-31.896	-15.000	-15.000
118	5	Særlige aktiviteter	16.595	36.000	34.000
119	6	Diverse udgifter	19.303	29.000	27.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>259.173</b>	<b>306.000</b>	<b>280.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	343.000	343.000	380.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>343.000</b>	<b>343.000</b>	<b>380.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>2.769.723</b>	<b>2.817.000</b>	<b>2.845.000</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>					
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	144	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-144	-	-
131		Andre renter	193.661	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.353	1.000	-
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>195.014</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.964.737</b>	<b>2.818.000</b>	<b>2.845.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
11		2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	54.798	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>54.798</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>3.019.534</b>	<b>2.818.000</b>	<b>2.845.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	2.738.232	2.738.000	2.789.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	30.048	30.000	30.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	14.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	207.677	-	-
		3. Andre renter	1.637	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	8.540	3.000	6.000
		4. Drift af fest og gildesal	2.400	2.000	1.000
10		6. Overført fra opsamlet resultat	31.000	31.000	19.000
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>3.019.534</b>	<b>2.818.000</b>	<b>2.845.000</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.019.534</b>	<b>2.818.000</b>	<b>2.845.000</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	37.209.000	37.209.000
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		kr. 48.000.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 5.084.200
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	10.838.054	10.578.068
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>48.047.054</b>	<b>47.787.068</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	11.952	0
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	223.963	0
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.282.969</b>	<b>47.787.068</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	960	0
		2. Beboerindskud	17.300	0
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	22.100	22.400
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.328.851	2.873.380
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.369.211</b>	<b>2.895.780</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.652.180</b>	<b>50.682.848</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	1.985.319	2.168.953
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	54.486	86.382
405	9	Tab ved fraflytninger	53.763	53.763
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.093.568</b>	<b>2.309.097</b>
407	10	Opsamlet resultat	57.126	88.126
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>2.150.693</b>	<b>2.397.223</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	20.498.463	21.321.074
		4. Grundkapital	5.209.260	5.209.260
409		Beboerindskud	744.180	744.180
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.595.151	20.512.554
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>48.047.054</b>	<b>47.787.068</b>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	0	2.000
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>48.047.054</b>	<b>47.789.068</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	28.572	27.681
421	13	Skyldige omkostninger	425.861	455.450
422		Mellemregning med fraflyttere	0	10.472
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	0	2.954
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>454.433</b>	<b>496.557</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>48.501.486</b>	<b>48.285.625</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>50.652.180</b>	<b>50.682.848</b>

NOTER	Regnskab 2021/22
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.082.597
Prioritetsrenter	1.075.911
Administrationsbidrag	46.577
- Rentebidrag	-547.156
- Ydelsesstøtte	-1.674
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.656.255</b>
<b>2. Renholdelse</b>	
Gårdmandsudgifter	108.883
Trappevask o.l.	29.888
<b>Total - Renholdelse</b>	<b>138.771</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>	
Terræn	1.050
Bygning, klimaskærm	27.813
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	643
Bygning, tekniske installationer	54.999
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>84.505</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
Terræn	11.909
Bygning, klimaskærm	7.446
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	49.044
Bygning, fælles indvendig	31
Bygning, tekniske installationer	185.951
Materiel	64.575
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	<b>318.956</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	768
Drift, fælles-/selskabslokaler	15.827
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>	<b>16.595</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>	
Afdelingsbestyrelses udgifter	3.319
Afdelingsmøder	400
Juleudsmykning	2.001
Beboeraktiviteter	8.199
Kontingent Landsforeningen	5.385
<b>Total - Diverse udgifter</b>	<b>19.303</b>

## NOTER

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

Saldo ved årets begyndelse	2.168.953
Årets anvendelse	-318.956
Årets henlæggelse	343.000
+/- Kursregulering	-207.677
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>1.985.319</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	86.382	53.763
Årets anvendelse	-31.896	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>54.486</b>	<b>53.763</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	88.126
Overskud overført til drift	-31.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>57.126</b>

**11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf**

Saldo ved årets begyndelse	142.662
Forbedringsarbejder i året	66.750
<b>Samlet anskaffelsessum ved årets slutning</b>	<b>209.412</b>

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-142.662
Afskrivning af årets overskud	-54.798
<b>Afdrag og afskrivning ved årets slutning</b>	<b>-197.460</b>

<b>Værdi ved årets slutning</b>	<b>11.952</b>
---------------------------------	---------------

<b>Låns restgæld ved årets slutning</b>	<b>0</b>
---	----------

<b>Underfinansiering</b>	<b>11.952</b>
--------------------------	---------------

**13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger	425.861
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>425.861</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Bøgeskrænten 44 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 Bøgeskrænten 44 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 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 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