

Boligforeningen ØsterBO

Juulsbjergparken 48

Regnskab for året 2019/20

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	48. 2
Resultatopgørelse	48. 3
Balance	48. 5
Noter	48. 7
Påtegninger	48. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	4801	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Juulsbjergparken 48		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Skrænten 1 - 179		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.	42895
Matrikelnr.	22 ag, Bredballe by, Bredballe

Skæringsdato byggeregnskab/drift	01-10-2013
---	------------

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		88	9.564		88
	2	9	799	1	9
	3	19	1.945	1	19
	4	41	4.635	1	41
	5	19	2.185	1	19

Boligoplysninger i alt	88	9.564	88
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Andre lejemål			
Lejemålsoplysninger i alt	88	9.564	88

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Køleskab Komfur (el/gas) Bad Egen vaskemaskine	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. m ² pr. 30-09-2020	895,33	
	Dato	Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
	1/10 2019	17,52 2,00 167.556,00

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	5.721.484	5.674.000	5.746.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	813.697	803.000	852.000
107		Vandafgift	3.769	-	2.000
109		Renovation	226.227	231.000	244.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	40.093	44.000	44.000
		2. Vagtordning	4.949	5.000	5.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	75.007	129.000	129.000
		2. Elregnskab og målerservice	147	-	-
		3. Varmeregnskab og målerservice	48.416	55.000	39.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	300.960	293.000	302.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.547.465	1.593.000	1.651.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	424.638	494.000	434.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	219.129	171.000	99.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	280.613	246.924	465.312
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-280.613	-246.924	-465.312
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	66.919	47.000	47.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-66.919	-47.000	-47.000
119	6	Diverse udgifter	21.530	56.000	55.000
119.9		Variable udgifter i alt	665.296	721.000	588.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	567.000	567.000	722.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	80.000	80.000	84.000
124.8		Henlæggelser i alt	647.000	647.000	806.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.581.245	8.635.000	8.791.000

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					
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	4.352	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	26.078	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-26.078	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	3.124	2.000	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	7.476	2.000	2.000
139		Udgifter i alt	8.588.721	8.637.000	8.793.000
		Årets overskud som anvendes til			
10		3. Overført opsamlet resultat	57.149	-	-
140		Overskud i alt	57.149	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.645.870	8.637.000	8.793.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	8.562.960	8.569.000	8.731.000
		7. Særl.forh.i forbrdr.lejemål	4.352	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	19.805	11.000	12.000
		3. Andre renter	340	-	-
10		6. Overført fra opsamlet resultat	57.000	57.000	50.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	625	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.645.082	8.637.000	8.793.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	788	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	788	-	-
209		Indtægter i alt	8.645.870	8.637.000	8.793.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	178.272.177	178.272.177
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019	kr. 137.000.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 38.218.700	
302.9		Anskaffelsessum	178.272.177	178.272.177
303		Forbedringsarbejder:		
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	15.276	19.628
304.9		Anlægsaktiver i alt	178.287.453	178.291.805
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	85.500	36.665
		Heraf til incasso	kr. 0	
		6. Andre debitorer	58.093	54.544
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.338.422	2.127.369
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.482.014	2.218.578
310		Aktiver i alt	180.769.468	180.510.383

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.346.620	1.060.233
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	97.868	84.787
405	9	Tab ved fraflytninger	87.428	87.428
406.9		Henlæggelser i alt	1.531.916	1.232.448
407	10	Opsamlet resultat	207.739	207.590
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.739.655	1.440.038
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	124.850.651	130.440.707
		4. Grundkapital	12.418.000	12.418.000
409		Beboerindskud	3.530.872	3.530.872
411		Afskrivningskonto for ejendommen	37.472.654	31.882.599
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	178.272.177	178.272.177
416		Anden langfristet gæld	0	0
417		Langfristet gæld i alt	178.272.177	178.272.177
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	520.442	554.600
421	13	Skyldige omkostninger	5.900	36.400
422		Mellemregning med fraflyttere	78.774	49.752
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	152.519	157.416
426		Kortfristet gæld i alt	757.635	798.168
		Gæld i alt	179.029.813	179.070.345
430		Passiver i alt	180.769.468	180.510.383

NOTER	Regnskab 2019/20
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	5.590.055
Prioritetsrenter	281.693
Administrationsbidrag	435.877
- Afdragsbidrag	-549.983
- Rentebidrag	-36.157
Total - Nettokapitaludgifter	5.721.484
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	424.638
Total - Renholdelse	424.638
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	-2.674
Bygning, klimaskærm	59.592
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	24.999
Bygning, fælles indvendig	12.726
Bygning, tekniske installationer	109.687
Materiel	14.799
Total - Almindelig vedligeholdelse	219.129
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	12.317
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	112.801
Bygning, tekniske installationer	2.471
Materiel	153.024
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	280.613
6. Diverse udgifter	
Afdelingsmøder	8.200
Kontingent Landsforeningen	12.080
Andre udgifter	1.250
Total - Diverse udgifter	21.530

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

7. Korrektion vedr. tidligere år

Indgået tidligere afskrevne fordringer

788

Total - Korrektion vedr. tidligere år**788****8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse

1.060.233

Årets anvendelse

-280.613

Årets henlæggelse

567.000

Saldo ved årets slutning**1.346.620**

Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 20 års vedligeholdsplanlægning

9. Henlæggelse til istandsættelse og tab ved fraflytning

Saldo ved årets begyndelse

Istandsættelse

84.787

Tab

87.428

Årets anvendelse

-66.919

0

Årets henlæggelse

80.000

0

Saldo ved årets slutning**97.868****87.428****10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse

207.590

Årets overskud

57.149

Overskud overført til drift

-57.000

Saldo ved årets slutning**207.739****13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger

5.900

Total - Skyldige omkostninger**5.900**

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Juulsbjergparken 48 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 Juulsbjergparken 48 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