

Boligforeningen ØsterBO

Juulsbjergparken 48

Regnskab for året 2020/21

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.	48	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-vejendomsnr.	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 Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2021	912,23	Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/10 2020 16,90 1,89 161.604,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	5.756.640	5.746.000	5.812.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	865.176	852.000	930.000
107		Vandafgift	4.488	2.000	2.000
109		Renovation	233.180	244.000	239.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	47.139	44.000	53.000
		2. Vagtordning	5.065	5.000	5.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	113.249	129.000	129.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	43.470	39.000	41.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	309.936	302.000	311.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	51.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.656.923	1.651.000	1.796.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	392.836	434.000	446.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	168.530	99.000	163.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	596.687	465.312	980.072
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-596.687	-465.312	-980.072
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	90.248	47.000	47.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-90.248	-47.000	-47.000
119	6	Diverse udgifter	17.047	55.000	56.000
119.9		Variable udgifter i alt	578.413	588.000	665.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	722.000	722.000	772.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	84.000	84.000	89.000
124.8		Henlæggelser i alt	806.000	806.000	861.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.797.976	8.791.000	9.134.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	4.399	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	59.808	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-59.808	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	17	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-17	-	-
131		Andre renter	37.028	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	774	2.000	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	42.201	2.000	2.000
139		Udgifter i alt	8.840.177	8.793.000	9.136.000
140		Overskud i alt	-	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.840.177	8.793.000	9.136.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	8.724.564	8.731.000	9.070.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	4.399	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	12.000	13.000
		3. Andre renter	293	-	-
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	50.000	50.000	53.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	2.875	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.782.131	8.793.000	9.136.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	1.733	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.733	-	-
209		Indtægter i alt	8.783.864	8.793.000	9.136.000
210	10	Årets underskud overført	56.314	-	-
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.840.177	8.793.000	9.136.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	178.272.177	178.272.177
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020	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	10.877	15.276
304.9		Anlægsaktiver i alt	178.283.055	178.287.453
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	97	0
		2. Beboerindskud	79.415	85.500
		4. Fraflyttede beboere	13.677	0
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	58.995	58.093
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.318.522	2.338.422
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.470.706	2.482.014
310		Aktiver i alt	180.753.760	180.769.468

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.471.933	1.346.620
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	91.620	97.868
405	9	Tab ved fraflytninger	87.411	87.428
406.9		Henlæggelser i alt	1.650.964	1.531.916
407	10	Opsamlet resultat	101.425	207.739
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.752.389	1.739.655
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	119.248.627	124.850.651
		4. Grundkapital	12.418.000	12.418.000
409		Beboerindskud	3.530.872	3.530.872
411		Afskrivningskonto for ejendommen	43.074.679	37.472.654
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	438.712	520.442
421	13	Skyldige omkostninger	27.625	5.900
422		Mellemregning med fraflyttere	68.333	78.774
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	194.523	152.519
426		Kortfristet gæld i alt	729.194	757.635
		Gæld i alt	179.001.371	179.029.813
430		Passiver i alt	180.753.760	180.769.468

NOTER	Regnskab 2020/21
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	5.602.025
Prioritetsrenter	269.723
Administrationsbidrag	435.877
- Afdragsbidrag	-517.803
- Rentebidrag	-33.181
Total - Nettokapitaludgifter	5.756.640
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	392.836
Total - Renholdelse	392.836
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	2.500
Bygning, klimaskærm	11.495
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	77.465
Bygning, fælles indvendig	619
Bygning, tekniske installationer	76.451
Total - Almindelig vedligeholdelse	168.530
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	75.659
Bygning, klimaskærm	2.738
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	214.457
Bygning, tekniske installationer	107.772
Materiel	196.062
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	596.687
6. Diverse udgifter	
Afdelingsmøder	3.500
Kontingent Landsforeningen	12.297
Andre udgifter	1.250
Total - Diverse udgifter	17.047

NOTER	Regnskab 2020/21
--------------	-----------------------------

7. Korrektion vedr. tidligere år

Indgået tidligere afskrevne fordringer	1.733
Total - Korrektion vedr. tidligere år	1.733

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	1.346.620
Årets anvendelse	-596.687
Årets henlæggelse	722.000
Saldo ved årets slutning	1.471.933

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	97.868	87.428
Årets anvendelse	-90.248	-17
Årets henlæggelse	84.000	0
Saldo ved årets slutning	91.620	87.411

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	207.739
Årets underskud	-56.314
Overskud overført til drift	-50.000
Saldo ved årets slutning	101.425

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	27.625
Total - Skyldige omkostninger	27.625

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Juulsbjergparken 48 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2021

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 Juulsbjergparken 48 for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 21. december 2021

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 / 2022

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2022

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Henning Bechmann