

# Boligforeningen ØsterBO

Juulsbjergparken 48

Regnskab for året 2021/22

## 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	<b>Beliggenhed:</b> Skrænten 1 - 179		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

<b>BBR-vejendomsnr.</b>	42895
-------------------------	-------

<b>Matrikelnr.</b>	22 ag, Bredballe by, Bredballe
--------------------	-----------------------------------

<b>Skæringsdato byggeregnskab/drift</b>	01-10-2013
---	------------

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

<b>Boligoplysninger i alt</b>	<b>88</b>	<b>9.564</b>	<b>88</b>
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

<b>Andre lejemål</b>			
----------------------	--	--	--

<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>88</b>	<b>9.564</b>	<b>88</b>
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

<b>Beboerfaciliteter:</b>	<b>Tekniske installationer:</b> Køleskab Komfur (el/gas) Bad Egen vaskemaskine	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. m <sup>2</sup> pr. 30-09-2022	948,34	<b>Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022</b> Dato      Kr. pr. m <sup>2</sup> I %      Kr. i alt 1/10 2021      36,11      3,96      345.360,00

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>5.784.953</b>	<b>5.812.000</b>	<b>5.832.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	904.361	930.000	942.000
107		Vandafgift	4.904	2.000	2.000
109		Renovation	235.259	239.000	231.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	49.332	53.000	59.000
		2. Vagtordning	5.780	5.000	5.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	200.743	129.000	129.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	44.755	41.000	46.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	319.264	311.000	320.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	51.304	51.000	52.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>1.851.984</b>	<b>1.796.000</b>	<b>1.822.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	203.532	446.000	260.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	122.641	163.000	150.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	800.070	980.072	1.044.669
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-800.070	-980.072	-1.044.669
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	55.560	47.000	47.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-55.560	-47.000	-47.000
119	6	Diverse udgifter	18.271	56.000	50.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>344.445</b>	<b>665.000</b>	<b>460.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	772.000	772.000	1.022.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	89.000	89.000	93.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>861.000</b>	<b>861.000</b>	<b>1.115.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>8.842.381</b>	<b>9.134.000</b>	<b>9.229.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 ej revideret	Budget 2022/23 ej revideret
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER (FORTSAT)</b>					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	4.462	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	31.941	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-31.941	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	111	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-111	-	-
131		Andre renter	220.602	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	3.308	2.000	-
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>228.372</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>9.070.753</b>	<b>9.136.000</b>	<b>9.229.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	296.454	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>296.454</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>9.367.207</b>	<b>9.136.000</b>	<b>9.229.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	9.069.924	9.070.000	9.213.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	4.462	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	13.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	236.569	-	-
		3. Andre renter	736	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	141	-	-
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	53.000	53.000	16.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	800	-	-
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>9.365.632</b>	<b>9.136.000</b>	<b>9.229.000</b>
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	1.575	-	-
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>1.575</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>9.367.207</b>	<b>9.136.000</b>	<b>9.229.000</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	178.272.177	178.272.177
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021	kr. 137.000.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 38.218.700	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>178.272.177</b>	<b>178.272.177</b>
303		Forbedringsarbejder:		
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	6.415	10.877
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>178.278.592</b>	<b>178.283.055</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	274	97
		2. Beboerindskud	79.375	79.415
		4. Fraflyttede beboere	9.130	13.677
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	57.217	58.995
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.326.283	2.318.522
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.472.279</b>	<b>2.470.706</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>180.750.871</b>	<b>180.753.760</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	1.207.294	1.471.933
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	125.060	91.620
405	9	Tab ved fraflytninger	87.300	87.411
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.419.654</b>	<b>1.650.964</b>
407	10	Opsamlet resultat	344.879	101.425
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>1.764.533</b>	<b>1.752.389</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	113.634.594	119.248.627
		4. Grundkapital	12.418.000	12.418.000
409		Beboerindskud	3.530.872	3.530.872
411		Afskrivningskonto for ejendommen	48.688.711	43.074.679
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>178.272.177</b>	<b>178.272.177</b>
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>178.272.177</b>	<b>178.272.177</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	573.475	438.712
421	13	Skyldige omkostninger	6.252	27.625
422		Mellemregning med fraflyttere	68.567	68.333
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	65.867	194.523
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>714.161</b>	<b>729.194</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>178.986.338</b>	<b>179.001.371</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>180.750.871</b>	<b>180.753.760</b>

NOTER	Regnskab 2021/22
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	5.614.032
Prioritetsrenter	257.716
Administrationsbidrag	435.877
- Afdragsbidrag	-492.436
- Rentebidrag	-30.236
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>	<b>5.784.953</b>
<b>2. Renholdelse</b>	
Gårdmandsudgifter	203.532
<b>Total - Renholdelse</b>	<b>203.532</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>	
Terræn	-2.500
Bygning, klimaskærm	400
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.803
Bygning, tekniske installationer	118.939
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>122.641</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
Terræn	43.760
Bygning, klimaskærm	12.835
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	223.619
Bygning, fælles indvendig	12.229
Bygning, tekniske installationer	311.567
Materiel	196.062
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	<b>800.070</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>	
Afdelingsmøder	3.575
Juleudsmykning	1.534
Kontingent Landsforeningen	13.162
<b>Total - Diverse udgifter</b>	<b>18.271</b>

<b>NOTER</b>	<b>Regnskab 2021/22</b>
--------------	-----------------------------

**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer

1.575

**Total - Korrektion vedr. tidligere år****1.575****8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse

1.471.933

Årets anvendelse

-800.070

Årets henlæggelse

772.000

+/- Kursregulering

-236.569

**Saldo ved årets slutning****1.207.294**

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**

91.620

**Tab**

87.411

Årets anvendelse

-55.560

-111

Årets henlæggelse

89.000

0

**Saldo ved årets slutning****125.060****87.300****10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse

101.425

Årets overskud

296.454

Overskud overført til drift

-53.000

**Saldo ved årets slutning****344.879****13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger

6.252

**Total - Skyldige omkostninger****6.252**



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Juulsbjergparken 48 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 Juulsbjergparken 48 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 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 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