

Boligforeningen ØsterBO

Juulsbjergparken 48

Regnskab for året 2022/23

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:	kundecenter@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. 30-09-2023	963,36	Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023 Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt 1/10 2022 15,02 1,58 143.604,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>	Budget 2023/24 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	5.859.864	5.832.000	6.091.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	930.106	942.000	955.000
107		Vandafgift	3.246	2.000	1.000
109		Renovation	227.850	231.000	235.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	60.948	59.000	69.000
		2. Vagtordning	6.177	5.000	7.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	196.533	129.000	208.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	45.398	46.000	45.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	319.264	320.000	329.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	54.648	52.000	56.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.880.449	1.822.000	1.942.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	227.006	260.000	213.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	58.786	150.000	60.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	712.214	1.044.669	945.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-712.214	-1.044.669	-945.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	41.136	47.000	47.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-41.136	-47.000	-47.000
119	6	Diverse udgifter	21.041	50.000	50.000
119.9		Variable udgifter i alt	306.834	460.000	323.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.022.000	1.022.000	1.322.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	93.000	93.000	98.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.115.000	1.115.000	1.420.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.162.147	9.229.000	9.776.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 ej revideret	Budget 2023/24 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	2.146	-	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	115.748	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-115.748	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	5.428	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-5.428	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	27.613	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	9.689	-	12.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	39.448	-	12.000
139		Udgifter i alt	9.201.595	9.229.000	9.788.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	137.751	-	-
140		Overskud i alt	137.751	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.339.346	9.229.000	9.788.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	9.213.528	9.213.000	9.628.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	2.146	-	4.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	101.002	-	46.000
		3. Andre renter	437	-	-
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	16.000	16.000	110.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	4.500	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.337.613	9.229.000	9.788.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	1.733	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.733	-	-
209		Indtægter i alt	9.339.346	9.229.000	9.788.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	178.272.177	178.272.177
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022	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	4.269	6.415
304.9		Anlægsaktiver i alt	178.276.446	178.278.592
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	274
		2. Beboerindskud	36.665	79.375
		4. Fraflyttede beboere	25.625	9.130
		Heraf til incasso	kr. 11.331	
		6. Andre debitorer	58.355	57.217
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.075.289	2.326.283
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.195.935	2.472.279
310		Aktiver i alt	181.472.381	180.750.871

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.544.694	1.207.294
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	176.924	125.060
405	9	Tab ved fraflytninger	81.872	87.300
406.9		Henlæggelser i alt	1.803.490	1.419.654
407	10	Opsamlet resultat	466.629	344.879
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.270.119	1.764.533
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	108.008.517	113.634.594
		4. Grundkapital	12.418.000	12.418.000
409		Beboerindskud	3.530.872	3.530.872
411		Afskrivningskonto for ejendommen	54.314.789	48.688.711
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	616.572	573.475
421	13	Skyldige omkostninger	17.346	6.252
422		Mellemregning med fraflyttere	69.395	68.567
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	226.771	65.867
426		Kortfristet gæld i alt	930.085	714.161
		Gæld i alt	179.202.262	178.986.338
430		Passiver i alt	181.472.381	180.750.871

NOTER	Regnskab 2022/23
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	5.626.078
Prioritetsrenter	245.670
Administrationsbidrag	435.877
- Afdragsbidrag	-422.315
- Rentebidrag	-25.446
Total - Nettokapitaludgifter	5.859.864
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	227.006
Total - Renholdelse	227.006
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	-508
Bygning, klimaskærm	4.989
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	13.043
Bygning, tekniske installationer	41.262
Total - Almindelig vedligeholdelse	58.786
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	84.116
Bygning, klimaskærm	93.874
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	190.065
Bygning, fælles indvendig	996
Bygning, tekniske installationer	83.725
Materiel	259.437
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	712.214
6. Diverse udgifter	
Afdelingsmøder	4.697
Juleudsmykning	2.250
Kontingent Landsforeningen	14.094
Total - Diverse udgifter	21.041

NOTER	Regnskab 2022/23
--------------	-----------------------------

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

1.207.294

Årets anvendelse

-712.214

Årets henlæggelse

1.022.000

+/- Kursregulering

27.613

Saldo ved årets slutning**1.544.694**

Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 25 års vedligeholdsplanlægning

9. Henlæggelse til istandsættelse og tab ved fraflytning

	Istandsættelse	Tab
Saldo ved årets begyndelse	125.060	87.300
Årets anvendelse	-41.136	-5.428
Årets henlæggelse	93.000	0
Saldo ved årets slutning	176.924	81.872

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse

344.879

Årets overskud

137.751

Overskud overført til drift

-16.000

Saldo ved årets slutning**466.629****13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger

17.346

Total - Skyldige omkostninger**17.346**

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Juulsbjergparken 48 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 20. december 2023

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 20. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 24854

Jakob Bjerrum Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 46636

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2024

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2024

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Pernille Christiansen