

# Boligforeningen ØsterBO

Havnebo 49

Regnskab for året 2019/20

## Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	49. 2
Resultatopgørelse	49. 3
Balance	49. 5
Noter	49. 7
Påtegninger	49. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	4901	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Havnebo 49		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	<b>Beliggenhed:</b> Stævnen 1 - 19		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

## BBR-vejendomsnr.

43108

## Matrikelnr.

697  
Engene, Vejle Jorder

## Skæringsdato byggeregnskab/drift

01-04-2014

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
<b>Almene lejeboliger</b>		<b>111</b>	<b>11.625</b>		<b>111</b>
	1	1	48	1	1
	2	41	4.088	1	41
	3	60	6.470	1	60
	4	9	1.019	1	9
<b>Ældreboliger</b>		<b>8</b>	<b>784</b>		<b>8</b>
	2	4	392	1	4
	3	4	392	1	4
<b>Boligoplysninger i alt</b>		<b>119</b>	<b>12.409</b>		<b>119</b>
<b>Andre lejemål</b>					
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>119</b>	<b>12.409</b>		<b>119</b>

## Beboerfaciliteter:

Gæsteværelse

## Tekniske installationer:

Køleskab  
Komfur (el/gas)  
Bad  
Egen vaskemaskineKildesortering af affald indenfor boligen  
Kildesortering af affald udenfor boligen

## Forbrugsmåling:

Vand, individuel  
Varme, individuel  
El, individuel

## Opvarmning:

Fjernvarme

## Boligafgifter

Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 30-09-2020

897,09

## Lejeændringer i perioden 01-10-2019 til 30-09-2020

Dato	Kr. pr. m <sup>2</sup>	I %	Kr. i alt
1/10 2019	17,40	1,98	215.892,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2019 - 30/9 2020	Budget 2019/20 ej revideret	Budget 2020/21 ej revideret
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>7.578.157</b>	<b>7.524.000</b>	<b>7.643.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	784.013	775.000	775.000
107		Vandafgift	1.173	1.000	4.000
109		Renovation	287.029	297.000	307.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	48.875	55.000	55.000
		2. Vagtordning	6.692	7.000	7.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	121.706	181.000	164.000
		2. Elregnskab og målerservice	49	20.000	20.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	103.982	99.000	79.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.420)	406.980	396.000	408.000
		Pr. afdeling	34.200	33.000	34.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>1.794.698</b>	<b>1.864.000</b>	<b>1.853.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	668.331	744.000	707.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	321.345	392.000	184.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	519.130	680.706	1.208.729
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-519.130	-680.706	-1.208.729
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	43.880	20.000	20.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-43.880	-20.000	-20.000
118	5	Særlige aktiviteter	15.610	16.000	16.000
119	6	Diverse udgifter	34.291	78.000	79.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.039.577</b>	<b>1.230.000</b>	<b>986.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	711.000	711.000	1.041.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	-	-	109.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>711.000</b>	<b>711.000</b>	<b>1.150.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>11.123.432</b>	<b>11.329.000</b>	<b>11.632.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2019 -	Budget 2019/20 <i>ej revideret</i>	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER (FORTSAT)</b>					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	14.119	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-14.119	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	4.187	3.000	3.000
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>4.187</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>11.127.618</b>	<b>11.332.000</b>	<b>11.635.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
10		3. Overført opsamlet resultat	238.709	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>238.709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>11.366.327</b>	<b>11.332.000</b>	<b>11.635.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	11.131.980	11.131.000	11.334.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	-22.000	-36.000	-28.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	66.122	51.000	52.000
203		Andre ordinære indtægter			
		3. Leje af gæsteværelser	21.650	18.000	35.000
10		6. Overført fra opsamlet resultat	168.000	168.000	242.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	575	-	-
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>11.366.327</b>	<b>11.332.000</b>	<b>11.635.000</b>
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>11.366.327</b>	<b>11.332.000</b>	<b>11.635.000</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2019 - 30/9 2020	Regnskab 2018/19
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum	239.181.453	239.181.453
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2019	kr. 144.000.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 27.943.900	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>239.181.453</b>	<b>239.181.453</b>
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>239.181.453</b>	<b>239.181.453</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	2.050	2.000
		4. Fraflyttede beboere	400	400
		Heraf til incasso	kr. 0	
		6. Andre debitorer	1.163.457	666.770
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.204.421	10.454.863
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.370.328</b>	<b>11.124.033</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>247.551.782</b>	<b>250.305.486</b>

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2019 - 30/9 2020	Regnskab 2018/19
<b>BALANCE pr. 30. september</b>				
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser</b>				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.791.454	1.599.584
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	41.202	85.082
405	9	Tab ved fraflytninger	121.490	121.490
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.954.146</b>	<b>1.806.156</b>
407	10	Opsamlet resultat	963.523	892.814
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>2.917.669</b>	<b>2.698.970</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	175.363.404	182.728.052
		4. Grundkapital	16.741.340	16.741.340
409		Beboerindskud	4.783.246	4.783.246
411		Afskrivningskonto for ejendommen	42.293.464	34.928.815
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>239.181.453</b>	<b>239.181.453</b>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	0	200
<b>416</b>		<b>Anden langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>239.181.453</b>	<b>239.181.653</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	555.829	537.084
421	13	Skyldige omkostninger	4.852.319	7.803.882
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	44.512	83.898
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>5.452.660</b>	<b>8.424.864</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>244.634.113</b>	<b>247.606.517</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>247.551.782</b>	<b>250.305.486</b>

NOTER	Regnskab 1/10 '19 - 30/9 '20
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	7.364.648
Prioritetsrenter	191.557
Administrationsbidrag	587.623
- Afdragsbidrag	-374.114
- Rentebidrag	-191.557
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>	<b>7.578.157</b>
<b>2. Renholdelse</b>	
Gårdmandsudgifter	491.814
Trappevask o.l.	176.517
<b>Total - Renholdelse</b>	<b>668.331</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>	
Terræn	83.813
Bygning, klimaskærm	17.082
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	107.180
Bygning, tekniske installationer	109.270
Materiel	4.000
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>321.345</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
Terræn	5.112
Bygning, klimaskærm	3.950
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	126.880
Bygning, tekniske installationer	184.644
Materiel	198.544
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	<b>519.130</b>
<b>5. Særlige aktiviteter</b>	
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	15.610
<b>Total - Særlige aktiviteter</b>	<b>15.610</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>	
Afdelingsbestyrelses udgifter	1.436
Afdelingsmøder	15.496
Beboeraktiviteter	1.024
Kontingent Landsforeningen	16.335
<b>Total - Diverse udgifter</b>	<b>34.291</b>

## NOTER

Regnskab  
2019/20**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	1.599.584
Årets anvendelse	-519.130
Årets henlæggelse	711.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>1.791.454</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	85.082	121.490
Årets anvendelse	-43.880	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>41.202</b>	<b>121.490</b>

**10. Opsamlet resultat**

Saldo ved årets begyndelse	892.814
Årets overskud	238.709
Overskud overført til drift	-168.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>963.523</b>

**13. Skyldige omkostninger**

Øvrige skyldige omkostninger	4.852.319
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>	<b>4.852.319</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Havnebo 49 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 Havnebo 49 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 16-12-202

#### **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