

Boligforeningen ØsterBO

Havnebo 49

Regnskab for året 2022/23

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.	49	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Havnebo 49		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Stævnen 1 - 19		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	kundecenter@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 ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		111	11.625		111
	1	1	48	1	1
	2	41	4.088	1	41
	3	61	6.584	1	61
	4	8	905	1	8
Ældreboliger		8	784		8
	2	4	392	1	4
	3	4	392	1	4
Boligoplysninger i alt		119	12.409		119
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		119	12.409		119

Beboerfaciliteter: Gæsteværelse	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	954,18	Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023
		Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
		1/10 2022 16,36 1,74 202.992,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2022 - 30/9 2023	Budget 2022/23 ej revideret	Budget 2023/24 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	7.803.588	7.730.000	7.970.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	786.207	784.000	785.000
107		Vandafgift	27.123	3.000	24.000
109		Renovation	285.309	292.000	278.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	93.931	72.000	115.000
		2. Vagtordning	8.352	7.000	9.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	116.668	130.000	288.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	54.542	100.000	57.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	431.732	433.000	445.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	73.899	70.000	76.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.914.044	1.927.000	2.114.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	444.466	554.000	615.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	208.324	226.000	169.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.600.269	1.619.666	1.237.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.600.269	-1.619.666	-1.237.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	37.309	20.000	20.000
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-37.309	-20.000	-20.000
118	5	Særlige aktiviteter	32.331	26.000	29.000
119	6	Diverse udgifter	45.551	69.000	78.000
119.9		Variable udgifter i alt	730.672	875.000	891.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.304.000	1.304.000	1.441.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	121.000	121.000	127.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.425.000	1.425.000	1.568.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.873.305	11.957.000	12.543.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2022 -	Budget 2022/23 ej revideret	Budget 2023/24 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	486	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-486	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	35.908	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	13.063	-	16.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	48.970	-	16.000
139		Udgifter i alt	11.922.275	11.957.000	12.559.000
		Årets overskud som anvendes til			
11		2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	216.125	-	-
140		Overskud i alt	216.125	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.138.400	11.957.000	12.559.000
INDTÆGTER					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	11.840.436	11.826.000	12.305.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	-15.750	-39.000	-19.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	131.339	-	82.000
203		Andre ordinære indtægter			
		3. Leje af gæsteværelser	47.500	38.000	38.000
10		6. Overført fra opsamlet resultat	132.000	132.000	153.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	2.875	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	12.138.400	11.957.000	12.559.000
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
208		Ekstraordinære indtægter i alt	-	-	-
209		Indtægter i alt	12.138.400	11.957.000	12.559.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2022 - 30/9 2023	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	239.181.453	239.181.453
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022	kr. 144.000.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 27.943.900	
302.9		Anskaffelsessum	239.181.453	239.181.453
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	54.489	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	239.235.942	239.181.453
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	6.350	13.373
		2. Beboerindskud	0	35.225
		4. Fraflyttede beboere	400	400
		Heraf til incasso	kr. 0	
		6. Andre debitorer	70.500	73.100
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.679.373	4.424.835
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.756.623	4.546.933
310		Aktiver i alt	241.992.565	243.728.386

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 1/10 2022 - 30/9 2023	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.481.224	1.741.585
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	155.937	72.245
405	9	Tab ved fraflytninger	120.456	120.456
406.9		Henlæggelser i alt	1.757.617	1.934.287
407	10	Opsamlet resultat	458.735	590.735
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.216.352	2.525.023
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	153.221.095	160.609.771
		4. Grundkapital	16.741.340	16.741.340
409		Beboerindskud	4.783.246	4.783.246
411		Afskrivningskonto for ejendommen	64.435.772	57.047.097
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	239.181.453	239.181.453
414		Andre beboerindskud:		
		2. Deposita	400	0
416		Anden langfristet gæld	400	0
417		Langfristet gæld i alt	239.181.853	239.181.453
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	527.646	510.827
421	13	Skyldige omkostninger	64.114	1.440.035
422		Mellemregning med fraflyttere	200	21.351
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	2.400	49.697
426		Kortfristet gæld i alt	594.360	2.021.910
		Gæld i alt	239.776.213	241.203.363
430		Passiver i alt	241.992.565	243.728.386

NOTER	Regnskab 1/10 '22 - 30/9 '23
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	7.388.676
Prioritetsrenter	166.955
Administrationsbidrag	587.623
- Afdragsbidrag	-172.135
- Rentebidrag	-167.530
Total - Nettokapitaludgifter	7.803.588
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	262.922
Trappevask o.l.	181.544
Total - Renholdelse	444.466
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	49.194
Bygning, klimaskærm	28.891
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	20.848
Bygning, tekniske installationer	103.047
Materiel	6.344
Total - Almindelig vedligeholdelse	208.324
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	796.813
Bygning, klimaskærm	20.238
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	192.034
Bygning, fælles indvendig	3.142
Bygning, tekniske installationer	178.941
Materiel	409.102
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.600.269
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesfaciliteter	32.331
Total - Særlige aktiviteter	32.331
6. Diverse udgifter	
Afdelingsbestyrelses udgifter	3.306
Afdelingsmøder	10.218
Juleudsmykning	567
Beboeraktiviteter	12.403
Kontingent Landsforeningen	19.059
Total - Diverse udgifter	45.551

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	1.741.585
Årets anvendelse	-1.600.269
Årets henlæggelse	1.304.000
+/- Kursregulering	35.908
Saldo ved årets slutning	1.481.224

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	72.245	120.456
Årets anvendelse	-37.309	0
Årets henlæggelse	121.000	0
Saldo ved årets slutning	155.937	120.456

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	590.735
Overskud overført til drift	-132.000
Saldo ved årets slutning	458.735

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	65.188
Forbedringsarbejder i året	270.614
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	335.801

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-65.188
Afskrivning af årets overskud	-216.125
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-281.312

Værdi ved årets slutning	54.489
---------------------------------	---------------

Låns restgæld ved årets slutning	0
---	----------

Underfinansiering	54.489
--------------------------	---------------

Underfinansiering vedrørende opretning af kloak og vil blive elimineret ved anvendelse af henlæggelser.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	64.114
Total - Skyldige omkostninger	64.114

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Havnebo 49 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 Havnebo 49 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 regnskabsbrugerne 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