

# Boligforeningen ØsterBO

Tirsbæk Bakker 51

Regnskab for året 2021/22

## Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	51. 2
Resultatopgørelse	51. 3
Balance	51. 5
Noter	51. 7
Påtegninger	51. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	151	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Tirsbæk Bakker 51		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	<b>Beliggenhed:</b> Frydenlund 83 - 113		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

**BBR-ejendomsnr.**

46190, 46191, 46192, 46193, 46194, 46195, 46196, 46197, 46198, 46199, 46200, 46201, 46202, 46203, 46204, 46205

**Matrikelnr.**12 fe, 12ez, 12eæ, 12eø, 12fa, 12fb, 12fc, 12fd, 12ff, 12fg, 12fh, 12fi, 12fk, 12fl, 12fm, 12fn  
Bredal By, Engum**Skæringsdato byggeregnskab/drift**

15-03-2017

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		16	1.760		16
	3	9	990	1	9
	4	7	770	1	7
<b>Boligoplysninger i alt</b>		<b>16</b>	<b>1.760</b>		<b>16</b>
<b>Andre lejemål</b>					
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>16</b>	<b>1.760</b>		<b>16</b>

**Beboerfaciliteter:****Tekniske installationer:**

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

**Forbrugsmåling:**

Vand, individuel  
 Varme, individuel  
 El, individuel

**Opvarmning:****Boligafgifter**Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 30-09-2022 944,62**Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022**

Dato	Kr. pr. m <sup>2</sup>	I %	Kr. i alt
1/10 2021	23,35	2,53	41.088,00

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>1.099.350</b>	<b>1.113.000</b>	<b>1.133.000</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	230.628	231.000	231.000
109		Renovation	47.552	45.000	47.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	8.953	10.000	11.000
		2. Vagtordning	1.051	1.000	1.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	58.048	56.000	58.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	9.328	9.000	9.000
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>391.840</b>	<b>387.000</b>	<b>393.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	26.305	54.000	36.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	11.303	30.000	20.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	278.330	254.139	126.907
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-195.776	-254.139	-126.907
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	4.276	-	-
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-4.276	-	-
119	6	Diverse udgifter	9.055	12.000	11.000
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>129.217</b>	<b>96.000</b>	<b>67.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	224.000	224.000	242.000
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>224.000</b>	<b>224.000</b>	<b>242.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>1.844.407</b>	<b>1.820.000</b>	<b>1.835.000</b>

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 (FORTSAT)</b>					
<i>Ekstraordinære udgifter</i>					
131		Andre renter	79.763	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	601	-	-
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>80.364</b>	-	-
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.924.771</b>	<b>1.820.000</b>	<b>1.835.000</b>
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	160	-	-
<b>140</b>		<b>Overskud i alt</b>	<b>160</b>	-	-
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.924.931</b>	<b>1.820.000</b>	<b>1.835.000</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<i>Ordinære indtægter</i>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.662.528	1.662.000	1.707.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	5.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	85.536	-	-
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	153.000	153.000	128.000
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.901.064</b>	<b>1.820.000</b>	<b>1.835.000</b>
<i>Ekstraordinære indtægter</i>					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	23.867	-	-
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>23.867</b>	-	-
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.924.931</b>	<b>1.820.000</b>	<b>1.835.000</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	35.319.200	35.319.200
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		kr. 26.550.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 8.244.200
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>35.319.200</b>	<b>35.319.200</b>
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.319.200</b>	<b>35.319.200</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	6.352
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	11.800	12.000
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	890.123	930.102
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>901.923</b>	<b>948.454</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.221.123</b>	<b>36.267.654</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	224.000	281.312
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	27.755	32.031
405	9	Tab ved fraflytninger	20.000	20.000
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>271.755</b>	<b>333.343</b>
407	10	Opsamlet resultat	385.374	538.214
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>657.129</b>	<b>871.557</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	26.873.830	27.885.838
		4. Grundkapital	3.532.200	3.532.200
409		Beboerindsud	704.000	704.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.209.170	3.197.162
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>35.319.200</b>	<b>35.319.200</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>35.319.200</b>	<b>35.319.200</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
421	13	Skyldige omkostninger	196.375	76.897
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	48.419	0
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>244.794</b>	<b>76.897</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>35.563.994</b>	<b>35.396.097</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>36.221.123</b>	<b>36.267.654</b>

NOTER	Regnskab 2021/22
<b>1. Nettokapitaludgifter</b>	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.012.008
Prioritetsrenter	83.730
Administrationsbidrag	83.924
- Afdragsbidrag	-74.171
- Rentebidrag	-6.140
<b>Total - Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.099.350</b>
<b>2. Renholdelse</b>	
Gårdmandsudgifter	26.305
<b>Total - Renholdelse</b>	<b>26.305</b>
<b>3. Almindelig vedligeholdelse</b>	
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.375
Bygning, tekniske installationer	6.928
<b>Total - Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>11.303</b>
<b>4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
Terræn	12.768
Bygning, klimaskærm	202.124
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	8.905
Bygning, tekniske installationer	18.453
Materiel	36.080
<b>Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	<b>278.330</b>
<b>6. Diverse udgifter</b>	
Afdelingsmøder	725
Kontingent Landsforeningen	2.393
Andre udgifter	5.936
<b>Total - Diverse udgifter</b>	<b>9.055</b>

NOTER	Regnskab 2021/22	
<b>7. Korrektion vedr. tidligere år</b>		
Korrektion vedr. tidligere år		23.867
<b>Total - Korrektion vedr. tidligere år</b>		<b>23.867</b>
<b>8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
Saldo ved årets begyndelse		281.312
Årets anvendelse		-195.776
Årets henlæggelse		224.000
+/- Kursregulering		-85.536
<b>Saldo ved årets slutning</b>		<b>224.000</b>
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 20 års vedligeholdelsesplanlægning		
<b>9. Henlæggelse til istandsættelse og tab ved fraflytning</b>		
	<b>Istandsættelse</b>	<b>Tab</b>
Saldo ved årets begyndelse	32.031	20.000
Årets anvendelse	-4.276	0
<b>Saldo ved årets slutning</b>	<b>27.755</b>	<b>20.000</b>
<b>10. Opsamlet resultat</b>		
Saldo ved årets begyndelse		538.214
Årets overskud		160
Overskud overført til drift		-153.000
<b>Saldo ved årets slutning</b>		<b>385.374</b>
<b>13. Skyldige omkostninger</b>		
Øvrige skyldige omkostninger		196.375
<b>Total - Skyldige omkostninger</b>		<b>196.375</b>



## Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Tirsbæk Bakker 51 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 Tirsbæk Bakker 51 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