

Boligforeningen ØsterBO

Tirsbæk Bakker 51

Regnskab for året 2022/23

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	Beliggenhed: Frydenlund 83 - 113		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	kundecenter@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 ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		16	1.760		16
	3	9	990	1	9
	4	7	770	1	7
Boligoplysninger i alt		16	1.760		16
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		16	1.760		16

Beboerfaciliteter:**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:****Boligafgifter**Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 30-09-2023

970,25

Lejeændringer i perioden 01-10-2022 til 30-09-2023

Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/10 2022	25,64	2,71	45.120,00

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	1.114.854	1.133.000	1.133.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	230.761	231.000	231.000
109		Renovation	51.188	47.000	52.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	11.552	11.000	13.000
		2. Vagtordning	1.123	1.000	1.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	58.048	58.000	60.000
		Pr. afdeling	36.280	36.000	37.000
		2. Dispositionsfond	9.936	9.000	10.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	398.888	393.000	404.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	34.215	36.000	34.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	-1.627	20.000	7.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	-9.882	126.907	247.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	9.882	-126.907	-247.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	12.883	-	-
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-12.883	-	-
119	6	Diverse udgifter	3.213	11.000	9.000
119.9		Variable udgifter i alt	35.801	67.000	50.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	242.000	242.000	276.000
124.8		Henlæggelser i alt	242.000	242.000	276.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.791.542	1.835.000	1.863.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>	Budget 2023/24 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	132	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-132	-	-
		Kursregulering overført til henlæggelser	7.899	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.762	-	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	9.660	-	2.000
139		Udgifter i alt	1.801.203	1.835.000	1.865.000
		Årets overskud som anvendes til			
10		3. Overført opsamlet resultat	72.329	-	-
140		Overskud i alt	72.329	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.873.532	1.835.000	1.865.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.707.648	1.707.000	1.759.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	28.892	-	20.000
10		6. Overført fra opsamlet resultat	128.000	128.000	86.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	400	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.864.940	1.835.000	1.865.000
Ekstraordinære indtægter					
		Ekstraordinære indtægter	8.592	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	8.592	-	-
209		Indtægter i alt	1.873.532	1.835.000	1.865.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	35.319.200	35.319.200
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2022		kr. 26.550.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 8.244.200
302.9		Anskaffelsessum	35.319.200	35.319.200
304.9		Anlægsaktiver i alt	35.319.200	35.319.200
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	123.685	11.800
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	725.271	890.123
309.9		Omsætningsaktiver i alt	848.956	901.923
310		Aktiver i alt	36.168.156	36.221.123

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022/23	Regnskab 2021/22
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	483.781	224.000
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	14.872	27.755
405	9	Tab ved fraflytninger	20.000	20.000
406.9		Henlæggelser i alt	518.653	271.755
407	10	Opsamlet resultat	329.703	385.374
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	848.356	657.129
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	25.858.738	26.873.830
		4. Grundkapital	3.532.200	3.532.200
409		Beboerindskud	704.000	704.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.224.262	4.209.170
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	35.319.200	35.319.200
416		Anden langfristet gæld	0	0
417		Langfristet gæld i alt	35.319.200	35.319.200
Kortfristet gæld				
421	13	Skyldige omkostninger	600	196.375
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	0	48.419
426		Kortfristet gæld i alt	600	244.794
		Gæld i alt	35.319.800	35.563.994
430		Passiver i alt	36.168.156	36.221.123

NOTER	Regnskab 2022/23
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.015.092
Prioritetsrenter	80.646
Administrationsbidrag	83.924
- Afdragsbidrag	-60.032
- Rentebidrag	-4.776
Total - Nettokapitaludgifter	1.114.854
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	34.215
Total - Renholdelse	34.215
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	2.370
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	-4.375
Bygning, tekniske installationer	378
Total - Almindelig vedligeholdelse	-1.627
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	11.613
Bygning, klimaskærm	-112.000
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	26.696
Bygning, tekniske installationer	21.424
Materiel	42.385
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-9.882
6. Diverse udgifter	
Afdelingsmøder	650
Kontingent Landsforeningen	2.563
Total - Diverse udgifter	3.213

NOTER

Regnskab
2022/23**8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Saldo ved årets begyndelse	224.000
Årets anvendelse	9.882
Årets henlæggelse	242.000
+/- Kursregulering	7.899
Saldo ved årets slutning	483.781

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	27.755	20.000
Årets anvendelse	-12.883	0
Saldo ved årets slutning	14.872	20.000

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	385.374
Årets overskud	72.329
Overskud overført til drift	-128.000
Saldo ved årets slutning	329.703

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	600
Total - Skyldige omkostninger	600

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Tirsbæk Bakker 51 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 Tirsbæk Bakker 51 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