

Boligforeningen ØsterBO

ØSTERhuse 56

Regnskab for året 2021/22

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	56. 2
Resultatopgørelse	56. 3
Balance	56. 5
Noter	56. 7
Påtegninger	56. 9

BOLIGFORENING		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	56	Kommunenr.	630
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		ØSTERhuse 56		Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle	
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Badevænget 21, Falkevej 13, Løgitmark 12, 13 og 18 Pedersholms Allé 96 og Tankegangen 18, Kikken- borg 6 og 8, Vejle. Højbovej 6 og Nymarksvej 3 Børkop. Teglværksvej 10, 13A, 13B, Treldevej 93 Pontoppidansvej 9, Hyrdevej 5, Holbergsvej 13, Johs. Ewaldsvej 21, Rosenvej 6, Wesselsvej 5 og 13 Annavej 48. Fredericia. Bævervej 6 og Hybenvej 14, Axel sørensensvej 13 og 19, Fuglevangsvej 9 og 11 og Fasanvej 20, Horsens.		Tlf: 76 81 00 00	
Fax:				E-mail: post@vejle.dk	
E-mail:	osterbo@osterbo.dk				
CVR-nr.:	1490 5618				

BBR-ejendomsnr.

1511, 2546, 8805, 10276, 14960, 17097, 18031, 54658, 84734, 3882, 4529, 4596, 12721, 12723, 13684, 13685, 13688, 33367, 39489, 39500, 46182, 48940, 55874, 88845, 105588, 105626, 111294, 120153, 120234

Matrikelnr.

10æ Pedersholm, Vejle Jorder, 10ø Pedersholm, Vejle Jorder, 127c Horsens Bygrunde, 127d Horsens Bygrunde, 12bc Sellerup By, Gaurslund, 151l Fredericia statsjorder, 1zz Pedersholm, Vejle Jorder, 215fq Fredericia statsjorder, 215fu Fredericia statsjorder, 229s Fredericia statsjorder, 235ø Fredericia statsjorder, 238g Fredericia statsjorder, 25l Horsens Markjorder, 280l Fredericia statsjorder, 298l Fredericia statsjorder, 2bx Nørremarken, Vejle Jorder, 2dg Brejning By, Gaurslund, 2kz Bygholm hgd, Horsens Jorder, 2kæ Bygholm hgd, Horsens Jorder, 2kø Bygholm hgd, Horsens Jorder, 41an Vinding By, Mølholm, 41ao Vinding By, Mølholm, 49ab Fredericia kobbeljorder, 6p Søndermarken, Vejle Jorder, 6t Søndermarken, Vejle jorder, 6x Søndermarken, Vejle Jorder, 78 Fredericia statsjorder, 90az Fredericia Kobbeljorder

Skæringsdato byggeregnskab/drift

01-01-1969, 01-01-1971, 01-01-2013

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		30	2.906		30
	3	4	385	1	4
	4	26	2.521	1	26
Boligoplysninger i alt		30	2.906		30
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		30	2.906		30

Beboerfaciliteter:	Tekniske installationer: Køleskab Komfur (el/gas) Bad
Forbrugsmåling: Vand, individuel Varme, individuel El, individuel	Opvarmning: Fjernvarme
Boligafgifter	Lejeændringer i perioden 01-01-2022 til 30-09-2022
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2022	763,38
	Dato Kr. pr. m ² I % Kr. i alt
	1/8 2022 6,34 0,84 18.432,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	140.990	141.000	188.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	221.100	214.000	288.000
109		Renovation	74.338	78.000	110.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	8.102	28.000	52.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	81.630	108.000	109.000
		Pr. afdeling	27.210	9.000	36.000
		Administrationsbidrag revision	-	10.000	-
		2. Dispositionsfond	13.118	-	18.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-indskud	390	1.000	1.000
		2. G-indskud	101.113	99.000	133.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	527.000	547.000	747.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	69.937	97.000	127.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	46.373	88.000	120.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	1.552.076	1.123.000	1.677.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.552.076	-1.123.000	-1.677.000
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	100.000	-	-
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-100.000	-	-
119	6	Diverse udgifter	7.677	10.000	13.000
119.9		Variable udgifter i alt	123.987	195.000	260.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	586.500	586.000	835.000
124.8		Henlæggelser i alt	586.500	586.000	835.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.378.477	1.469.000	2.030.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 ej revideret	Budget 2022/23 ej revideret
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	11	1. Afdrag	25.048	130.000	257.000
		2. Renter	29.447	-	-
		3. Administrationsbidrag	2.684	-	-
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	-	6.000	8.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	171	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-171	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	24.105	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-9.724	-	-
		3. Dækket af dispositionsfonden	-14.381	-	-
131		Andre renter	7.093	-	2.000
133		Afvikling af			
134	14	Korrektion vedr. tidligere år	739	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.128	1.000	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	66.138	137.000	267.000
139		Udgifter i alt	1.444.616	1.606.000	2.297.000
		Årets overskud som anvendes til			
	11	2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	124.149	-	-
	10	3. Overført opsamlet resultat	128.344	-	-
140		Overskud i alt	252.494	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.697.109	1.606.000	2.297.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	1.649.952	1.552.000	2.243.000
		7. Særl.forh.i forbr.lejemål	-	6.000	8.000
		9. - Merleje	-16.695	-18.000	-22.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	15.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	4.237	-	-
		3. Andre renter	6.871	-	-
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	51.000	51.000	68.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	200	-	-
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.695.565	1.606.000	2.297.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	-356	-	-
		Ekstraordinære indtægter	1.900	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.544	-	-
209		Indtægter i alt	1.697.109	1.606.000	2.297.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	3.171.256	3.171.256
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021		kr. 29.380.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 11.441.100
302.9		Anskaffelsessum	3.171.256	3.171.256
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	4.710.094	4.724.839
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	339.111	67.122
304.9		Anlægsaktiver i alt	8.220.461	7.963.217
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		4. Fraflyttede beboere	12.855	22.355
		Heraf til incasso		kr. 0
		6. Andre debitorer	107.448	0
		7. Forudbetalte udgifter	0	65.171
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	253.836	300.589
309.9		Omsætningsaktiver i alt	374.139	388.114
310		Aktiver i alt	8.594.600	8.351.331

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.952.120	2.921.933
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	231.442	331.442
405	9	Tab ved fraflytninger	321.602	331.326
406.9		Henlæggelser i alt	2.505.165	3.584.701
407	10	Opsamlet resultat	402.904	325.560
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.908.069	3.910.261
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	19.109	23.484
409		Beboerindskud	115.000	115.000
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebedemlede	415.268	415.268
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.621.879	2.617.504
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	3.171.256	3.171.256
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	747.761	762.506
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	2.000	2.000
		2. Deposita	219.430	202.886
		3. Flytteopsparing	150.210	150.210
416		Anden langfristet gæld	1.119.400	1.117.601
417		Langfristet gæld i alt	4.290.656	4.288.857
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	1.188.997	0
421	13	Skyldige omkostninger	187.022	129.953
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	3.162	0
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	16.695	22.260
426		Kortfristet gæld i alt	1.395.876	152.213
		Gæld i alt	5.686.532	4.441.070
430		Passiver i alt	8.594.600	8.351.331

NOTER	Regnskab 2021/22
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	4.375
Prioritetsrenter	3.258
Administrationsbidrag	181
Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	44.388
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	88.788
Total - Nettokapitaludgifter	140.990
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	69.404
Skorstensfejning	533
Total - Renholdelse	69.937
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	10.769
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	15.827
Bygning, tekniske installationer	19.678
Materiel	100
Total - Almindelig vedligeholdelse	46.373
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	39.697
Bygning, klimaskærm	1.392.315
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	49.689
Bygning, tekniske installationer	47.039
Materiel	23.336
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.552.076
6. Diverse udgifter	
Afdelingsmøder	2.590
Kontingent Landsforeningen	4.487
Kontingent Grundejerforening	600
Total - Diverse udgifter	7.677

NOTER

Regnskab
2021/22**7. Korrektion vedr. tidligere år**

Indgået tidligere afskrevne fordringer	-356
Total - Korrektion vedr. tidligere år	-356

8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Saldo ved årets begyndelse	2.921.933
Årets anvendelse	-1.552.076
Årets henlæggelse	586.500
+/- Kursregulering	-4.237
Saldo ved årets slutning	1.952.120

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	331.442	331.326
Årets anvendelse	-100.000	-9.724
Saldo ved årets slutning	231.442	321.602

10. Opsamlet resultat

Saldo ved årets begyndelse	325.560
Årets overskud	128.344
Overskud overført til drift	-51.000
Saldo ved årets slutning	402.904

11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf

Saldo ved årets begyndelse	5.131.545
Forbedringsarbejder i året	1.409.149
Overført til konto 116	-1.285.000
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	5.255.695

Indeksregulering ved årets begyndelse	74.823
Indeksregulering i året	10.303
Samlet indeksregulering ved årets slutning	85.127

Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-481.530
Afdrag	-25.048
Afskrivning af årets overskud	-124.149
Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-630.727

Værdi ved årets slutning **4.710.094**

Låns restgæld ved årets slutning **747.761**

Underfinansiering **3.962.333**

Underfinansiering vedr. istandsættelse af lejemål elimineres ved hjemtagelse af kreditforeningslån.

13. Skyldige omkostninger

Øvrige skyldige omkostninger	187.022
Total - Skyldige omkostninger	187.022

14. Korrektion vedr. tidligere år

Ejendomsskat tidligere år	739
Total - Korrektion vedr. tidligere år	739

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for ØSTERhuse 56 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 ØSTERhuse 56 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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. januar 2022 - 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 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 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