

Boligforeningen ØsterBO

Ungdomsboliger

Regnskab for året 2020/21

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	70. 2
Resultatopgørelse	70. 3
Balance	70. 5
Noter	70. 7
Påtegninger	70. 9

BOLIGFORENING		AFDELING	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
LBF-Boligorganisationsnr.	412	LBF-afdelingsnr.	70
Boligforeningen ØsterBO Amba Treschowsgade 4 7100 Vejle		Ungdomsboliger	Kommunenr. 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Tlf.:	79 43 25 00	Beliggenhed: Jellingvej 21 - 25 mfl. Ydunsgade 4 A - B Horsensvej 39 Ågade 2 C - E Thorsgade 6 Dæmningen 52 - 54 Vissingsgade 30 Jacob Gades Stræde 2 Grejsdalsvej 230	Tlf: 76 81 00 00 E-mail: post@vejle.dk
Fax:			
E-mail:	osterbo@osterbo.dk		
CVR-nr.:	1490 5618		

BBR-ejendomsnr.

9891, 11056, 11770, 12380, 13266, 18541, 24375, 24599

Matrikelnr.267 a, 292 d, 31 c, 482, 6 i, 632, 689 c, 93 a
engene, Vejle jorder mfl.**Skæringsdato byggeregnskab/drift**

01-01-1988, 01-01-1990, 01-01-1991, 01-01-1994, 01-01-1997, 01-08-1997, 01-10-2001, 01-01-2004

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		10	697		10
	2	8	539	1	8
	3	2	158	1	2
Ungdomsboliger		263	10.200		263
	1	188	6.702	1	188
	2	75	3.498	1	75
Boligoplysninger i alt		273	10.897		273
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		10	557		10
- Stadelplads/Mobilantenne		3	-		3
Lejemålsoplysninger i alt		286	11.454		286

Beboerfaciliteter:**Tekniske installationer:**

Køleskab
Køleskab
Komfur (el/gas)
Bad
Fælles vaskeinstallation
Tostrenget vandssystem

Kildesortering af affald indenfor boligen
Kildesortering af affald udenfor boligen

Forbrugsmåling:

Vand, individuel
Varme, individuel
El, individuel
El, kollektiv

Opvarmning:

Fjernvarme

BoligafgifterGennemsnitlig leje pr. m² pr. 30-09-2021 946,15**Lejeændringer i perioden 01-10-2020 til 30-09-2021**

Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/6 2021	16,79	1,81	182.916,00

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	4.237.935	4.145.000	4.185.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	522.407	512.000	531.000
107		Vandafgift	47.339	47.000	38.000
109		Renovation	575.743	580.000	572.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	57.426	50.000	60.000
		2. Vagtordning	33.643	33.000	34.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	418.046	554.000	422.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	177.520	173.000	190.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.522)	1.007.292	971.000	999.000
		Pr. afdeling	35.220	34.000	35.000
		2. Dispositionsfond	-	-	164.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.874.636	2.954.000	3.045.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.268.322	1.349.000	1.369.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	365.136	644.000	728.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	903.150	1.922.527	1.611.882
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-903.150	-1.922.527	-1.611.882
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	115.770	89.000	89.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-96.000	-89.000	-89.000
118	5	Særlige aktiviteter	101.382	93.000	107.000
119	6	Diverse udgifter	68.558	97.000	84.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.823.168	2.183.000	2.288.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.700.000	1.700.000	1.730.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	96.000	96.000	101.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	93.000	93.000	93.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.889.000	1.889.000	1.924.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.824.739	11.171.000	11.442.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <i>ej revideret</i>	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
126	11	Afskrivning på forbedringsarbejder	-	18.000	-
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	115.734	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-115.734	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	60.173	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-60.173	-	-
131		Andre renter	72.369	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	1.048	3.000	3.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	73.417	21.000	3.000
139		Udgifter i alt	10.898.156	11.192.000	11.445.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	308.700	-	-
140		Overskud i alt	308.700	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	11.206.856	11.192.000	11.445.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	10.312.440	10.341.000	10.527.000
		3. Erhvervslejemål	383.397	370.000	364.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	2.400	-	-
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	21.000	26.000
		3. Andre renter	3.641	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	165.483	150.000	153.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	-	-	65.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.125	-	-
		7. Beboernes elbidrag	309.864	310.000	310.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	11.178.349	11.192.000	11.445.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	28.507	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	28.507	-	-
209		Indtægter i alt	11.206.856	11.192.000	11.445.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	138.756.460	138.756.460
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2020		kr. 150.850.000
		2. Heraf grundværdi		kr. 20.209.300
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	25.486.186	25.456.157
302.9		Anskaffelsessum	164.242.646	164.212.617
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	600.000	600.000
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	1.680.000	1.680.000
304.9		Anlægsaktiver i alt	166.522.646	166.492.617
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	52.867	30.476
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	97.776	93.688
		4. Fraflyttede beboere	164.740	135.399
		Heraf til incasso		kr. 39.109
		6. Andre debitorer	210.752	186.486
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.408.088	5.404.558
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.934.222	5.850.607
310		Aktiver i alt	173.456.868	172.343.224

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.583.599	2.786.750
405	9	Tab ved fraflytninger	57.283	24.456
406.9		Henlæggelser i alt	3.640.883	2.811.206
407	10	Opsamlet resultat	504.421	195.721
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.145.303	3.006.926
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	56.217.684	60.055.399
		2. Statslån	11.483.079	11.483.079
		4. Grundkapital	999.950	999.950
409		Beboerindskud	1.247.151	1.247.151
411		Afskrivningskonto for ejendommen	94.294.780	90.427.037
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	164.242.644	164.212.616
413		Andre lån:		
	11	1. Forbedringsarbejder mv.	600.000	600.000
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	12.400	12.400
		2. Deposita	1.481.620	1.553.326
415		Driftsstøttelån		
		Driftstabs-/særstøttelån	1.680.000	1.680.000
416		Anden langfristet gæld	3.774.020	3.845.726
417		Langfristet gæld i alt	168.016.664	168.058.342
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	202.296	190.529
421	13	Skyldige omkostninger	805.972	803.347
422		Mellemregning med fraflyttere	46.731	56.117
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	239.902	227.962
426		Kortfristet gæld i alt	1.294.900	1.277.956
		Gæld i alt	169.311.564	169.336.297
430		Passiver i alt	173.456.868	172.343.224

NOTER		Regnskab 2020/21
1. Nettokapitaludgifter		
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag		3.867.743
Prioritetsrenter		1.217.691
Administrationsbidrag		217.204
- Ydelsessikring fra staten		318.175
- Afdragsbidrag		-90.326
- Rentebidrag		-719.550
- Ydelsesstøtte		-526.527
- Ungdomsboligbidrag m.v.		-565.298
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden		518.823
Total - Nettokapitaludgifter		4.237.935
2. Renholdelse		
Gårdmandsudgifter		895.305
Trappevask o.l.		373.017
Total - Renholdelse		1.268.322
3. Almindelig vedligeholdelse		
Terræn		-62.426
Bygning, klimaskærm		178.795
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		107.346
Bygning, fælles indvendig		6.353
Bygning, tekniske installationer		134.145
Materiel		922
Total - Almindelig vedligeholdelse		365.136
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Terræn		28.253
Bygning, klimaskærm		88.360
Bygning, bolig-/erhvervsenhed		290.952
Bygning, fælles indvendig		70
Bygning, tekniske installationer		260.708
Materiel		234.807
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		903.150
5. Særlige aktiviteter		
Driftsudgifter, fællesvaskerier		101.382
Total - Særlige aktiviteter		101.382
6. Diverse udgifter		
Kontingent Landsforeningen		38.149
Kontingent Grundejerforening		7.144
Andre udgifter		23.265
Total - Diverse udgifter		68.558

NOTER		Regnskab 2020/21
7. Korrektion vedr. tidligere år		
Indgået tidligere afskrevne fordringer		28.507
Total - Korrektion vedr. tidligere år		28.507
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Saldo ved årets begyndelse		2.786.750
Årets anvendelse		-903.150
Årets henlæggelse		1.700.000
Saldo ved årets slutning		3.583.599
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	0	24.456
Årets anvendelse	-96.000	-60.173
Årets henlæggelse	96.000	93.000
Saldo ved årets slutning	0	57.283
10. Opsamlet resultat		
Saldo ved årets begyndelse		-1.484.279
Årets overskud		308.700
Driftstabslån		1.680.000
Saldo ved årets slutning		504.421
Driftstabslån ydet af Kommunen		560.000
Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		560.000
Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		560.000
Saldo ved årets slutning		1.680.000
11. Forbedringsarbejder og finansiering heraf		
Saldo ved årets begyndelse		1.442.641
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		1.442.641
Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse		-842.641
Afdrag og afskrivning ved årets slutning		-842.641
Værdi ved årets slutning		600.000
Låns restgæld ved årets slutning		600.000
Underfinansiering		0
13. Skyldige omkostninger		
Øvrige skyldige omkostninger		805.972
Total - Skyldige omkostninger		805.972

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Ungdomsboliger har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 21. december 2021

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 Ungdomsboliger for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021

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 / 2022

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, den / 2022

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Mogens Dalsgaard

Jens Schmidt

Henning Bechmann