

Boligforeningen ØsterBO

Ungdomsboliger 70

Regnskab for året 2021/22

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 70	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
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. 30-09-2022 964,81**Lejeændringer i perioden 01-10-2021 til 30-09-2022**

Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
1/2 2022	18,66	1,97	203.377,39

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	4.270.050	4.185.000	4.205.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	527.868	531.000	528.000
107		Vandafgift	139.423	38.000	44.000
109		Renovation	567.475	572.000	565.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	56.446	60.000	72.000
		2. Vagtordning	16.237	34.000	36.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	420.523	422.000	483.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	122.925	190.000	188.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.628)	1.037.608	999.000	1.029.000
		Pr. afdeling	36.280	35.000	36.000
		2. Dispositionsfond	166.738	164.000	167.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.091.524	3.045.000	3.148.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	1.180.366	1.369.000	1.280.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	566.648	728.000	644.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	4	1. Afholdte udgifter	743.189	1.611.882	2.397.573
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-743.189	-1.611.882	-2.397.573
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	151.128	89.000	89.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-101.000	-89.000	-89.000
118	5	Særlige aktiviteter	133.555	107.000	113.000
119	6	Diverse udgifter	62.079	84.000	72.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.992.777	2.288.000	2.109.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.730.000	1.730.000	2.046.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	101.000	101.000	106.000
123	9	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	93.000	93.000	93.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.924.000	1.924.000	2.245.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.278.351	11.442.000	11.707.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Budget 2021/22 <i>ej revideret</i>	Budget 2022/23 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER (FORTSAT)					
Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	80.848	-	-
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-80.848	-	-
130		1. Tab ved fraflytninger	43.939	-	-
	9	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-43.939	-	-
131		Andre renter	524.149	-	-
133		Afvikling af			
134	13	Korrektion vedr. tidligere år	1.194	-	-
136		Boligsocialt samarbejde	10.262	3.000	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	535.606	3.000	-
139		Udgifter i alt	11.813.957	11.445.000	11.707.000
		Årets overskud som anvendes til			
	10	3. Overført opsamlet resultat	202.488	-	-
140		Overskud i alt	202.488	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.016.445	11.445.000	11.707.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Beboelse	10.512.600	10.527.000	10.692.000
		3. Erhvervslejemål	379.223	364.000	392.000
		6. Garager / carporte / P-pladser	2.400	-	2.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	-	26.000	-
		2. Kursregulering overført til henlæggelser	562.086	-	-
		3. Andre renter	3.015	-	-
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	168.164	153.000	165.000
	10	6. Overført fra opsamlet resultat	65.000	65.000	146.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	600	-	-
		7. Beboernes elbidrag	309.864	310.000	310.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	12.002.953	11.445.000	11.707.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	13.492	-	-
208		Ekstraordinære indtægter i alt	13.492	-	-
209		Indtægter i alt	12.016.445	11.445.000	11.707.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	138.756.460	138.756.460
		1. Kontantværdi pr 1. oktober 2021	kr. 150.850.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 20.209.300	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	25.854.539	25.486.186
302.9		Anskaffelsessum	164.610.999	164.242.646
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	166.890.999	166.522.646
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	14.776	52.867
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	74.027	97.776
		4. Fraflyttede beboere	224.225	164.740
		Heraf til incasso	kr. 22.300	
		6. Andre debitorer	168.803	210.752
307		Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.002.998	6.408.088
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.484.829	6.934.222
310		Aktiver i alt	174.375.828	173.456.868

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/22	Regnskab 2020/21
BALANCE pr. 30. september				
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	4.008.324	3.583.599
405	9	Tab ved fraflytninger	106.344	57.283
406.9		Henlæggelser i alt	4.114.668	3.640.883
407	10	Opsamlet resultat	641.908	504.421
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.756.577	4.145.303
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	52.685.690	56.217.684
		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	98.195.128	94.294.780
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	164.610.998	164.242.644
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	1.559.862	1.481.620
415		Driftsstøttelån		
		Driftstabs-/særstøttelån	1.680.000	1.680.000
416		Anden langfristet gæld	3.852.262	3.774.020
417		Langfristet gæld i alt	168.463.260	168.016.664
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	195.338	202.296
421	13	Skyldige omkostninger	761.805	805.972
422		Mellemregning med fraflyttere	23.990	46.731
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	174.857	239.902
426		Kortfristet gæld i alt	1.155.991	1.294.900
		Gæld i alt	169.619.252	169.311.564
430		Passiver i alt	174.375.828	173.456.868

NOTER	Regnskab 2021/22
1. Nettokapitaludgifter	
Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	3.900.348
Prioritetsrenter	1.150.535
Administrationsbidrag	214.671
- Ydelsessikring fra staten	355.622
- Afdragsbidrag	-90.817
- Rentebidrag	-694.066
- Ydelsesstøtte	-522.540
- Ungdomsboligbidrag m.v.	-562.525
Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	518.823
Total - Nettokapitaludgifter	4.270.050
2. Renholdelse	
Gårdmandsudgifter	812.241
Trappevask o.l.	368.125
Total - Renholdelse	1.180.366
3. Almindelig vedligeholdelse	
Terræn	113.044
Bygning, klimaskærm	160.716
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	32.695
Bygning, fælles indvendig	1.025
Bygning, tekniske installationer	259.168
Total - Almindelig vedligeholdelse	566.648
4. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
Terræn	59.929
Bygning, klimaskærm	-29.567
Bygning, bolig-/erhvervsenhed	198.546
Bygning, fælles indvendig	249
Bygning, tekniske installationer	279.225
Materiel	234.807
Total - Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	743.189
5. Særlige aktiviteter	
Driftsudgifter, fællesvaskerier	133.555
Total - Særlige aktiviteter	133.555
6. Diverse udgifter	
Kontingent Landsforeningen	40.833
Kontingent Grundejerforening	7.501
Andre udgifter	13.745
Total - Diverse udgifter	62.079

NOTER		Regnskab 2021/22
7. Korrektion vedr. tidligere år		
Indgået tidligere afskrevne fordringer		13.492
Total - Korrektion vedr. tidligere år		13.492
8. Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
Saldo ved årets begyndelse		3.583.599
Årets anvendelse		-743.189
Årets henlæggelse		1.730.000
+/- Kursregulering		-562.086
Saldo ved årets slutning		4.008.324
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	57.283
Årets anvendelse	-101.000	-43.939
Årets henlæggelse	101.000	93.000
Saldo ved årets slutning	0	106.344
10. Opsamlet resultat		
Saldo ved årets begyndelse		-1.175.579
Årets overskud		202.488
Overskud overført til drift		-65.000
Driftstabslån		1.680.000
Saldo ved årets slutning		641.908
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		761.805
Total - Skyldige omkostninger		761.805
14. Korrektion vedr. tidligere år		
Ydelse på lån vedr. helhedsplanen		1.194
Total - Korrektion vedr. tidligere år		1.194

Direktørens påtegning

Foranstående regnskab for Ungdomsboliger 70 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 Ungdomsboliger 70 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