

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 28

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-28. 2
Resultatopgørelse	1-28. 3
Balance	1-28. 5
Noter	1-28. 7
Påtegning	1-28. 10



Boligafgifter		Lejeændring i perioden 01-10-2024 til 30-09-2025			
		Dato	Kr. pr. m ²	I %	Kr. i alt
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2025	910,87	01-03-2025	-	-	

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	313.238	493.000	493.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	65.960	91.000	67.000
107		Vandafgift	-28.658	2.000	9.000
109		Renovation	51.593	47.000	50.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	15.226	16.000	17.000
		2. Vagtordning	1.953	2.000	2.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	39.379	64.000	38.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	8.823	24.000	17.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	100.074	100.000	103.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	17.212	18.000	18.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	310.052	402.000	361.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	175.063	162.000	140.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	132.024	50.000	50.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	215.694	1.523.000	259.000
	9	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-215.694	-1.523.000	-259.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	1.368	14.000	0
	10	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-1.368	-14.000	0
119	5	Diverse udgifter	30.100	34.000	33.000
119.9		Variable udgifter i alt	337.187	246.000	223.000
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	604.000	604.000	604.000
124	12	Andre henlæggelser	156.595	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	760.595	604.000	604.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.721.073	1.745.000	1.681.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed	66.300	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-66.300	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	12.766	0	0
	11	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-9.880	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-2.886	0	0
131		Andre renter	858.152	0	0
		Kursregulering overført til henlæggelser	1	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	2.470	3.000	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	860.623	3.000	2.000
139		Udgifter i alt	2.581.695	1.748.000	1.683.000
		Årets overskud, der anvendes til:			
	14	3. Overført opsamlet resultat	80.959	0	0
140		Overskud i alt	80.959	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.662.655	1.748.000	1.683.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligaftgifter og leje:			
		1. Beboelse	1.614.696	1.615.000	1.615.000
		3. Erhvervslejemål	47.520	47.000	47.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	10	58.000	15.000
		2. Renter mellemregning byggelån	982.219	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
	14	6. Overført fra opsamlet resultat	17.810	28.000	6.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	400	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.662.655	1.748.000	1.683.000
209		Indtægter i alt	2.662.655	1.748.000	1.683.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.662.655	1.748.000	1.683.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	4.088.453	4.088.453
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	21.500.000	
		2. Heraf grundværdi	7.932.000	
302.9		Anskaffelsessum	4.088.453	4.088.453
303		Forbedringsarbejder:		
	6	1. Forbedringsarbejder	0	84.366
	7	2. Bygningsrenovering mv.	59.227.840	52.580.593
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	63.316.293	56.753.412
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	459
		4. Fraflyttede beboere	26.339	29.738
		6. Andre debitorer	13.055	12.300
307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen	156.595	328.581
309.9		Omsætningsaktiver i alt	195.990	371.078
310		Aktiver i alt	63.512.283	57.124.491

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
-------	------	-------------	---------------------	---------------------

BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025

Henlæggelser				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.772.633	3.384.327
402	10	Istandsættelse ved fraflytning	63.902	65.270
405	11	Tab ved fraflytninger	461	10.341
406	12	Andre henlæggelser	494.114	328.581
406.9	13	Henlæggelser i alt	4.331.110	3.788.519
407	14	Opsamlet resultat	80.959	17.810
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.412.069	3.806.328
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	183.921	183.921
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.904.532	3.904.532
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	4.088.453	4.088.453
413		Andre lån		
		2. Bygningsrenovering mv.	25.055.832	24.211.507
414		Andre beboerindskud		
		2. Deposita	368.867	290.640
416		Anden Langfristet gæld	25.424.699	24.502.147
417		Langfristet gæld i alt	29.513.152	28.590.600
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	29.521.865	24.672.122
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	54.443	42.381
421	15	Skyldige omkostninger	10.424	3.425
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	329	9.634
426		Kortfristet gæld i alt	29.587.061	24.727.563
		Gæld i alt	59.100.214	53.318.162
430		Passiver i alt	63.512.283	57.124.491

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
NOTER					
105	1	Nettokapitaludgifter			
		Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	0	164.000	164.000
		Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	313.238	329.000	329.000
Total - Nettokapitaludgifter			313.238	493.000	493.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	145.503	134.000	111.000
		Trappevask ol.	29.560	28.000	29.000
Total - Renholdelse			175.063	162.000	140.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.673	0	0
		Bygning, klimaskærm	19.188	0	0
		Bygning, tekniske installationer	76.475	0	0
		Materiel	34.688	50.000	50.000
Total - Almindelig vedligeholdelse			132.024	50.000	50.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	13.102	26.000	47.000
		Bygning, klimaskærm	49.867	1.409.000	33.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	27.799	25.000	32.000
		Bygning, fælles indvendig	22.130	9.000	28.000
		Bygning, tekniske installationer	92.813	54.000	74.000
		Materiel	9.981	0	45.000
Total - Planlagt og periodisk vedlige			215.694	1.523.000	259.000
119	5	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelses udgifter	478	6.000	4.000
		Afdelingsmøder	2.410	1.000	1.000
		Juleudsmykning	0	2.000	0
		Beboeraktiviteter	758	1.000	2.000
		Kontingent, Landsforeningen	4.229	4.000	4.000
		Kontingent, Grundejerforening	22.226	18.000	20.000
		Andre udgifter	0	2.000	2.000
Total - Diverse udgifter			30.100	34.000	33.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
303.1	6	1. Forbedringsarbejder		
		Istandsættelse af frise		
		Saldo ved årets begyndelse	84.366	0
		Forbedringsarbejder i året	-84.366	84.366
		Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	0	84.366
		Værdi ved årets slutning	0	84.366
		Forbedringsarbejder afsluttet med lån		
		Saldo ved årets begyndelse	1.673.867	1.673.867
		Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	1.673.867	1.673.867
		Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-1.673.867	-1.673.867
		Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-1.673.867	-1.673.867
		Værdi ved årets slutning	0	0
		Samlet værdi ved årets slutning	0	84.366
		1. Forbedringsarbejder	0	84.366
		Låns restgæld ved årets slutning	0	0
		Underfinansiering	0	84.366
303.2	7	2. Bygningsrenovering mv.		
		Helhedsplan		
		Saldo ved årets begyndelse	52.580.593	34.184.374
		Bygningsrenovering i året	6.647.247	18.396.219
		Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	59.227.840	52.580.593
		Værdi ved årets slutning	59.227.840	52.580.593
		Samlet værdi ved årets slutning	59.227.840	52.580.593
		Samlet værdi ved årets slutning	59.227.840	52.580.593
		Låns restgæld ved årets slutning	-25.055.832	-24.211.507
		Underfinansiering	34.172.008	28.369.087
306/307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	147.121	300.484
		4. Øvrige beholdning	9.474	28.097
		I alt	156.595	328.581

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	3.384.327	3.087.278
		Årets anvendelse	-215.694	-229.952
		Årets henlæggelse	604.000	527.000
		+/- Kursregulering	1	0
		Saldo ved årets slutning	3.772.633	3.384.327
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.				
402	10	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	65.270	45.197
		Årets anvendelse	-1.368	-927
		Årets henlæggelse	0	21.000
		Saldo ved årets slutning	63.902	65.270
405	11	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	10.341	27.741
		Årets anvendelse	-9.880	-17.400
		Saldo ved årets slutning	461	10.341
406	12	Andre henlæggelser		
		Saldo ved årets begyndelse	328.581	0
		Årets henlæggelse	165.533	328.581
		Saldo ved årets slutning	494.114	328.581
406.9	13	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	364.727	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	3.966.383	
		Saldo ved årets afslutning	4.331.110	
407	14	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	17.810	116.038
		Årets underskud	0	-65.228
		Årets overskud	80.959	0
		Overskud overført til drift	-17.810	-33.000
		Saldo ved årets slutning	80.959	17.810
421	15	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	10.424	3.425
		Skyldige omkostninger i alt	10.424	3.425

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 28 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 19. februar 2026

Pia Lyngdrup Nedergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Boligforeningen ØsterBO

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen ØsterBO, afdeling Byparken 28 for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (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 godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

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.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 brugerne 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 om 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 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

PÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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.

Odense, den 19. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 34359

Peter Krogh Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 45868

PÅTEGNING

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, d.

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, d.

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Brian Aslak Sørensen

Mathias Balsgaard Brandt

Pernille Christiansen