

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 31

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-31. 2
Resultatopgørelse	1-31. 3
Balance	1-31. 5
Noter	1-31. 7
Påtegning	1-31. 10



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	575.714	576.000	576.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	79.388	89.000	79.000
107		Vandafgift	5.891	12.000	13.000
109		Renovation	77.313	76.000	76.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	15.399	16.000	17.000
		2. Vagtordning	2.595	3.000	3.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	28.239	54.000	40.000
		2. Elregnskab og målerservice	0	3.000	3.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	12.073	12.000	11.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	123.168	123.000	127.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	21.184	22.000	22.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	403.742	448.000	431.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	130.316	188.000	130.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	23.701	50.000	50.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	219.507	397.000	247.000
	9	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-219.507	-397.000	-247.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	11.501	20.000	0
	10	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-11.501	-20.000	0
118	5	Særlige aktiviteter	43.424	67.000	52.000
119	6	Diverse udgifter	10.474	11.000	12.000
119.9		Variable udgifter i alt	207.916	316.000	244.000
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	627.000	627.000	756.000
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	25.000	25.000	28.000
123	11	Tab ved fraflytninger	12.000	12.000	0
124.8		Henlæggelser i alt	664.000	664.000	784.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.851.371	2.004.000	2.035.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.			
		1. Afdrag	100.348	100.000	104.000
		2. Renter	58.337	58.000	55.000
		3. Administrationsbidrag	5.515	6.000	5.000
129		1. Tab ved lejeledighed	4.530	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-4.530	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	3.500	0	0
	11	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-3.500	0	0
		Kursregulering overført til henlæggelser	3.352	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	3.399	4.000	3.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	170.950	168.000	167.000
139		Udgifter i alt	2.022.322	2.172.000	2.202.000
Årets overskud, der anvendes til:					
	13	3. Overført opsamlet resultat	176.895	0	0
140		Overskud i alt	176.895	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.199.217	2.172.000	2.202.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligaftgifter og leje:			
		1. Beboelse	2.044.056	2.044.000	2.044.000
		5. Kældre- og pulterum	2.430	2.000	2.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	64.134	31.000	42.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	25.797	33.000	26.000
	13	6. Overført fra opsamlet resultat	62.000	62.000	88.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	800	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.199.217	2.172.000	2.202.000
209		Indtægter i alt	2.199.217	2.172.000	2.202.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.199.217	2.172.000	2.202.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	14.088.847	14.088.847
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	34.800.000	
		2. Heraf grundværdi	9.451.000	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	4.116.520	4.116.520
302.9		Anskaffelsessum	18.205.367	18.205.367
303		Forbedringsarbejder:		
	7	1. Forbedringsarbejder	1.775.218	1.875.566
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.980.584	20.080.933
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.715	1.985
		4. Fraflyttede beboere	0	0
		6. Andre debitorer	24.011	22.600
307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.450.196	1.887.105
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.478.922	1.911.690
310		Aktiver i alt	22.459.506	21.992.622

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
Henlæggelser				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.502.096	1.091.251
402	10	Istandsættelse ved fraflytning	53.492	39.993
405	11	Tab ved fraflytninger	29.168	20.668
406.9	12	Henlæggelser i alt	1.584.756	1.151.912
407	13	Opsamlet resultat	441.498	326.602
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.026.253	1.478.514
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Statslån	3.920.912	3.920.912
		3. Byggefondslån	139.260	139.260
		4. Grundkapital	1.414.009	1.414.009
409		Beboerinskud	123.204	123.204
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.607.982	12.607.982
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	18.205.367	18.205.367
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder mv.	1.775.218	1.875.566
414		Andre beboerinskud		
		2. Deposita	370.455	370.455
416		Anden Langfristet gæld	2.145.673	2.246.021
417		Langfristet gæld i alt	20.351.039	20.451.388
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	56.710	38.505
421	14	Skyldige omkostninger	21.208	14.000
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	4.296	10.216
426		Kortfristet gæld i alt	82.214	62.721
		Gæld i alt	20.433.253	20.514.109
430		Passiver i alt	22.459.506	21.992.622

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	191.885	192.000	192.000
		Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	383.829	384.000	384.000
Total - Nettokapitaludgifter			575.714	576.000	576.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	82.092	137.000	89.000
		Trappevask ol.	48.224	51.000	41.000
Total - Renholdelse			130.316	188.000	130.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	10	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	416	0	0
		Materiel	23.275	50.000	50.000
Total - Almindelig vedligeholdelse			23.701	50.000	50.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	41.785	191.000	49.000
		Bygning, klimaskærm	6.048	75.000	28.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	34.716	35.000	27.000
		Bygning, fælles indvendig	2.363	3.000	4.000
		Bygning, tekniske installationer	107.645	77.000	89.000
		Materiel	26.950	16.000	50.000
Total - Planlagt og periodisk vedlige			219.507	397.000	247.000
118	5	Særlige aktiviteter			
		Driftsudgifter, fællesvaskerier	43.424	67.000	52.000
Total - Særlige aktiviteter			43.424	67.000	52.000
119	6	Diverse udgifter			
		Afdelingsmøder	1.920	1.000	1.000
		Juleudsmykning	2.916	2.000	2.000
		Beboeraktiviteter	0	1.000	1.000
		Kontingent, Landsforeningen	5.638	5.000	6.000
		Andre udgifter	0	2.000	2.000
Total - Diverse udgifter			10.474	11.000	12.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
303.1	7	1. Forbedringsarbejder	-	
Forbedringsarbejder afsluttet med lån				
		Saldo ved årets begyndelse	3.978.905	3.978.905
		Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	3.978.905	3.978.905
		Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-2.103.339	-2.006.070
		Afdrag	-100.348	-97.269
		Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-2.203.688	-2.103.339
		Værdi ved årets slutning	1.775.218	1.875.566
		Samlet værdi ved årets slutning	1.775.218	1.875.566
		1. Forbedringsarbejder	1.775.218	1.875.566
		Låns restgæld ved årets slutning	-1.775.218	-1.875.566
		Underfinansiering	0	0
306/307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	2.301.959	1.725.740
		4. Øvrige beholdning	148.237	161.364
		I alt	2.450.196	1.887.105
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	1.091.251	661.367
		Årets anvendelse	-219.507	-156.981
		Årets henlæggelse	627.000	529.000
		+/- Kursregulering	3.352	57.864
		Saldo ved årets slutning	1.502.096	1.091.251
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.				
402	10	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	39.993	30.744
		Årets anvendelse	-11.501	-15.751
		Årets henlæggelse	25.000	25.000
		Saldo ved årets slutning	53.492	39.993
405	11	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	20.668	10.418
		Årets anvendelse	-3.500	-1.750
		Årets henlæggelse	12.000	12.000
		Saldo ved årets slutning	29.168	20.668
406.9	12	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	151.670	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.433.085	
		Saldo ved årets afslutning	1.584.756	

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
407	13	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	326.602	194.129
		Årets overskud	176.895	141.473
		Overskud overført til drift	-62.000	-9.000
		Saldo ved årets slutning	441.498	326.602
421	14	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	21.208	14.000
		Skyldige omkostninger i alt	21.208	14.000

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 31 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 31 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