

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 32

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-32. 2
Resultatopgørelse	1-32. 3
Balance	1-32. 5
Noter	1-32. 7
Påtegning	1-32. 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	3.021.125	3.021.000	3.021.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	440.899	475.000	473.000
107		Vandafgift	37.632	32.000	33.000
109		Renovation	293.742	288.000	292.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	66.236	70.000	72.000
		2. Vagtordning	10.972	11.000	11.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	130.480	90.000	135.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	39.144	38.000	39.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	523.464	520.000	539.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	90.032	92.000	92.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.671.092	1.654.000	1.726.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	515.671	698.000	567.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	58.327	50.000	50.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	1.851.430	966.000	1.250.000
	9	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.851.430	-966.000	-1.250.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	72.145	92.000	0
	10	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-72.145	-92.000	0
118	5	Særlige aktiviteter	113.148	174.000	132.000
119	6	Diverse udgifter	45.034	59.000	48.000
119.9		Variable udgifter i alt	732.180	981.000	797.000
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.750.000	1.750.000	1.790.000
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	94.000	94.000	103.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.844.000	1.844.000	1.893.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.268.397	7.500.000	7.437.000

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	39.333	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-39.333	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.750	0	0
	11	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.750	0	0
131		Andre renter	14.873	0	0
		Kursregulering overført til henlæggelser	2.087	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	14.340	19.000	13.000
137		Ekstraordinære udgifter	1.853.777	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.885.076	19.000	13.000
139		Udgifter i alt	9.153.473	7.519.000	7.450.000
140		Overskud i alt	0	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.153.473	7.519.000	7.450.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Beboelse	7.203.768	7.203.000	7.203.000
		3. Erhvervslejemål	3.868	4.000	4.000
		5. Kældre- og pulterum	25.297	20.000	24.000
		6. Garager/carporte/P-pladser	3.360	3.000	3.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	39.930	87.000	104.000
		4. Andre renter	101.472	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	83.438	92.000	89.000
	13	6. Overført fra opsamlet resultat	110.000	110.000	23.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	1.094	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.572.227	7.519.000	7.450.000
Ekstraordinære indtægter					
208		Ekstraordinære indtægter	195.851	0	0
208		Tilskud fra dispositionsfonden	1.385.395	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.581.246	0	0
209		Indtægter i alt	9.153.473	7.519.000	7.450.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.153.473	7.519.000	7.450.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	60.390.556	60.390.556
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	119.000.000	
		2. Heraf grundværdi	59.354.000	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	21.089.343	21.089.343
302.9		Anskaffelsessum	81.479.899	81.479.899
303		Forbedringsarbejder:		
	7	1. Forbedringsarbejder	121.188	0
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	2.304.797	2.168.758
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	83.905.884	83.648.658
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	50	205
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	32.091	42.738
		4. Fraflyttede beboere	20.493	7.499
		6. Andre debitorer	1.617.383	1.850.447
307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.101.966	2.296.673
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.771.983	4.197.561
310		Aktiver i alt	87.677.867	87.846.219

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
Henlæggelser				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	4.970.322	5.069.664
402	10	Istandsættelse ved fraflytning	187.554	165.699
405	11	Tab ved fraflytninger	88.036	89.786
406.9	12	Henlæggelser i alt	5.245.912	5.325.150
407	13	Opsamlet resultat	219.770	329.770
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.465.682	5.654.920
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		4. Grundkapital	13.399.824	13.399.824
409		Beboerindskud	1.208.172	1.208.172
411		Afskrivningskonto for ejendommen	66.871.903	66.871.903
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	81.479.899	81.479.899
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	1.200	1.200
		2. Deposita	461.563	485.341
416		Anden Langfristet gæld	462.763	486.541
417		Langfristet gæld i alt	81.942.662	81.966.440
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	196.865	99.283
421	14	Skyldige omkostninger	24.061	35.813
422		Mellemregning med fraflyttere	8.614	15.473
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	39.983	74.291
426		Kortfristet gæld i alt	269.523	224.859
		Gæld i alt	82.212.185	82.191.300
430		Passiver i alt	87.677.867	87.846.219

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	1.006.941	1.007.000	1.007.000
		Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	2.014.184	2.014.000	2.014.000
Total - Nettokapitaludgifter			3.021.125	3.021.000	3.021.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	349.213	532.000	393.000
		Trappevask ol.	166.458	166.000	174.000
Total - Renholdelse			515.671	698.000	567.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	747	0	0
		Bygning, klimaskærm	13.252	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	9.660	0	0
		Bygning, tekniske installationer	34.668	0	0
		Materiel	0	50.000	50.000
Total - Almindelig vedligeholdelse			58.327	50.000	50.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	154.916	92.000	178.000
		Bygning, klimaskærm	85.705	60.000	47.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	207.662	261.000	243.000
		Bygning, fælles indvendig	64.376	15.000	128.000
		Bygning, tekniske installationer	1.150.519	391.000	465.000
		Materiel	188.252	147.000	189.000
Total - Planlagt og periodisk vedlige			1.851.430	966.000	1.250.000
118	5	Særlige aktiviteter			
		Driftsudgifter, fællesvaskerier	112.449	172.000	131.000
		Drift, fælles-/selskabslokaler	700	2.000	1.000
Total - Særlige aktiviteter			113.148	174.000	132.000
119	6	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelses udgifter	0	15.000	4.000
		Afdelingsmøder	3.825	4.000	4.000
		Juleudsmykning	17.422	3.000	3.000
		Beboeraktiviteter	0	6.000	6.000
		Kontingent, Landsforeningen	23.787	23.000	24.000
		Andre udgifter	0	8.000	7.000
Total - Diverse udgifter			45.034	59.000	48.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
303.1	7	1. Forbedringsarbejder		
		Sikring mod oversvømmelse i Byparken		
		Forbedringsarbejder i året	121.188	0
		Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	121.188	0
		Værdi ved årets slutning	121.188	0
Der søges om tilskud til at dække underfinansieringen.				
		Samlet værdi ved årets slutning	121.188	0
		1. Forbedringsarbejder	121.188	0
		Låns restgæld ved årets slutning	0	0
		Underfinansiering	121.188	0
306/307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	1.974.797	2.100.286
		4. Øvrige beholdning	127.169	196.386
		I alt	2.101.966	2.296.673
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	5.069.664	4.159.665
		Årets anvendelse	-1.851.430	-823.178
		Årets henlæggelse	1.750.000	1.607.000
		+/- Kursregulering	2.087	126.177
		Saldo ved årets slutning	4.970.322	5.069.664
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.				
402	10	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	165.699	153.574
		Årets anvendelse	-72.145	-81.875
		Årets henlæggelse	94.000	94.000
		Saldo ved årets slutning	187.554	165.699
405	11	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	89.786	109.415
		Årets anvendelse	-1.750	-19.628
		Saldo ved årets slutning	88.036	89.786
406.9	12	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.165.824	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	4.080.088	
		Saldo ved årets afslutning	5.245.912	

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
407	13	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	329.770	467.770
		Overskud overført til drift	-110.000	-138.000
Saldo ved årets slutning			219.770	329.770
421	14	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	24.061	35.813
		Skyldige omkostninger i alt	24.061	35.813

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 32 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 32 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