

Boligforeningen ØsterBO

Byparken 36

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-36. 2
Resultatopgørelse	1-36. 3
Balance	1-36. 5
Noter	1-36. 7
Påtegning	1-36. 11



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	1.652.496	1.658.000	1.690.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	164.362	197.000	153.000
107		Vandafgift	13.995	14.000	13.000
109		Renovation	103.406	98.000	102.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	22.332	24.000	24.000
		2. Vagtordning	4.060	4.000	4.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	49.484	79.000	57.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	15.690	16.000	15.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	200.148	200.000	206.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	34.424	35.000	35.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	646.391	705.000	649.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	248.000	305.000	215.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	10.959	50.000	50.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	496.051	405.000	472.000
	9	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-496.051	-405.000	-472.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	19.626	22.000	0
	10	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-19.626	-22.000	0
118	5	Særlige aktiviteter	39.876	55.000	50.000
119	6	Diverse udgifter	17.280	20.000	20.000
119.9		Variable udgifter i alt	316.116	430.000	335.000
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	546.000	546.000	672.000
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	36.000	36.000	39.000
123	11	Tab ved fraflytninger	0	0	20.000
124.8		Henlæggelser i alt	582.000	582.000	731.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.197.003	3.375.000	3.405.000

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	89.111	94.000	90.000
		2. Renter	22.249	18.000	22.000
		3. Administrationsbidrag	2.149	2.000	2.000
126		Afskrivning fraflyttedes forbedringsarbejder	6.341	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed	18.921	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-18.921	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	11.091	0	0
	11	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-3.188	0	0
		Kursregulering overført til henlæggelser	2.837	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	5.311	7.000	5.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	135.902	121.000	119.000
139		Udgifter i alt	3.332.904	3.496.000	3.524.000
		Årets overskud, der anvendes til:			
	13	3. Overført opsamlet resultat	164.897	0	0
140		Overskud i alt	164.897	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.497.801	3.496.000	3.524.000
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftgifter og leje:			
		1. Beboelse	3.291.516	3.330.000	3.292.000
		3. Erhvervslejemål	86.168	85.000	85.000
		7. Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål	6.341	0	0
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	54.281	32.000	38.000
		4. Andre renter	890	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	39.495	30.000	30.000
	13	6. Overført fra opsamlet resultat	19.000	19.000	79.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	109	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.497.801	3.496.000	3.524.000
209		Indtægter i alt	3.497.801	3.496.000	3.524.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.497.801	3.496.000	3.524.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	39.594.571	39.594.571
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	53.400.000	
		2. Heraf grundværdi	21.244.100	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	12.293.622	12.110.501
302.9		Anskaffelsessum	51.888.193	51.705.072
Omsætningsaktiver				
303		Forbedringsarbejder:		
	7	1. Forbedringsarbejder	1.654.050	1.743.161
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	18.804	25.145
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.561.047	53.473.378
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	2.604	0
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	10.156	14.247
		4. Fraflyttede beboere	0	0
		6. Andre debitorer	33.343	30.000
307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.045.966	1.759.081
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.092.070	1.803.327
310		Aktiver i alt	55.653.117	55.276.705

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
Henlæggelser				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.103.562	1.050.775
402	10	Istandsættelse ved fraflytning	68.849	52.475
405	11	Tab ved fraflytninger	0	3.188
406.9	12	Henlæggelser i alt	1.172.411	1.106.437
407	13	Opsamlet resultat	402.562	256.664
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.574.972	1.363.102
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkreditlån	14.823.740	15.980.168
		4. Grundkapital	2.054.580	2.054.580
409		Beboerindskud	748.240	748.240
411		Afskrivningskonto for ejendommen	34.261.634	32.922.085
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	51.888.193	51.705.072
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder mv.	1.654.050	1.743.161
414		Andre beboerindskud		
		2. Deposita	87.181	85.403
416		Anden Langfristet gæld	1.741.231	1.828.564
417		Langfristet gæld i alt	53.629.424	53.533.636
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	68.445	35.150
421	14	Skyldige omkostninger	352.709	332.108
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	27.566	12.709
426		Kortfristet gæld i alt	448.720	379.967
Gæld i alt			54.078.144	53.913.603
430		Passiver i alt	55.653.117	55.276.705

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
NOTER					
105	1	Nettokapitaludgifter			
		Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	1.339.549	1.351.000	1.364.000
		Prioritetsrenter	576.286	587.000	564.000
		Administrationsbidrag	52.437	53.000	53.000
		- Ydelsesstøtte fra staten	95.087	80.000	99.000
		- Afdragsbidrag	-220.893	-183.000	-226.000
		- Rentebidrag	-322.419	-368.000	-302.000
		- Ydelsesstøtte	5.441	0	0
		Afviklede låns ydelser overført til dispositionsfonden	42.332	46.000	46.000
		Afviklede låns ydelser overført til landsbyggefonden	84.676	92.000	92.000
Total - Nettokapitaludgifter			1.652.496	1.658.000	1.690.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	177.004	235.000	143.000
		Trappevask ol.	70.996	70.000	72.000
Total - Renholdelse			248.000	305.000	215.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	15	0	0
		Bygning, klimaskærm	5.000	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.043	0	0
		Bygning, tekniske installationer	4.901	0	0
		Materiel	0	50.000	50.000
Total - Almindelig vedligeholdelse			10.959	50.000	50.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	109.631	56.000	95.000
		Bygning, klimaskærm	59.287	37.000	118.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	59.780	39.000	67.000
		Bygning, fælles indvendig	5.798	36.000	12.000
		Bygning, tekniske installationer	188.164	180.000	107.000
		Materiel	73.390	57.000	73.000
Total - Planlagt og periodisk vedligeholdelse			496.051	405.000	472.000
118	5	Særlige aktiviteter			
		Driftsudgifter, fællesvaskerier	39.876	55.000	50.000
Total - Særlige aktiviteter			39.876	55.000	50.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
NOTER					
119	6	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelses udgifter	1.075	2.000	2.000
		Afdelingsmøder	2.204	2.000	2.000
		Juleudsmykning	5.191	2.000	2.000
		Beboeraktiviteter	0	2.000	2.000
		Kontingent, Landsforeningen	8.810	9.000	9.000
		Andre udgifter	0	3.000	3.000
Total - Diverse udgifter			17.280	20.000	20.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
303.1	7	1. Forbedringsarbejder	-	-
Forbedringsarbejder afsluttet med lån				
		Saldo ved årets begyndelse	2.980.897	2.980.897
		Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	2.980.897	2.980.897
		Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-1.237.736	-1.149.874
		Afdrag	-89.111	-87.862
		Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-1.326.847	-1.237.736
		Værdi ved årets slutning	1.654.050	1.743.161
		Samlet værdi ved årets slutning	1.654.050	1.743.161
		1. Forbedringsarbejder	1.654.050	1.743.161
		Låns restgæld ved årets slutning	-1.654.050	-1.743.161
		Underfinansiering	0	0
306/307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	1.922.185	1.608.664
		4. Øvrige beholdning	123.781	150.417
		I alt	2.045.966	1.759.081
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	1.050.775	925.491
		Årets anvendelse	-496.051	-432.084
		Årets henlæggelse	546.000	496.000
		+/- Kursregulering	2.837	61.369
		Saldo ved årets slutning	1.103.562	1.050.775
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.				
402	10	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	52.475	78.427
		Årets anvendelse	-19.626	-25.952
		Årets henlæggelse	36.000	0
		Saldo ved årets slutning	68.849	52.475
405	11	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	3.188	22.948
		Årets anvendelse	-3.188	-19.760
		Saldo ved årets slutning	0	3.188
406.9	12	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	147.827	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.024.584	
		Saldo ved årets afslutning	1.172.411	

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
407	13	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	256.664	68.945
		Årets overskud	164.897	200.719
		Overskud overført til drift	-19.000	-13.000
		Saldo ved årets slutning	402.562	256.664
421	14	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	352.709	332.108
		Skyldige omkostninger i alt	352.709	332.108

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Byparken 36 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 36 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