

Boligforeningen ØsterBO

Bøgeskrænten 44

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-44. 2
Resultatopgørelse	1-44. 3
Balance	1-44. 5
Noter	1-44. 7
Påtegning	1-44. 9



Bøgeskrænten 44					
Boligforening		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-Boligorganisation 412 Boligforeningen ØsterBO Treschowsgade 4 7100 Vejle Tlf. 79 43 25 00 E-mail kundecenter@osterbo.dk Hjemmeside www.osterbo.dk CVR/SE-nr 14905618		LBF-afdelingsnummer 44 Bøgeskrænten 44 Beliggenhed: Horsensvej 37 A - C		Kommunenummer 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle Tlf. 76 81 00 00 E-mail post@vejle.dk	
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	6	336	1	6
	3	12	960	1	12
	4	18	1.854	1	18
Boligoplysninger i alt		36	3.150		36
Andre lejemål - Carporte		8	8	1/5	2
Andre lejemålsoplysninger i alt		8	8		2
Lejemålsoplysninger i alt		44	3.158		38
Matrikeltekst 31b Engene Vejle Jorder			BFE-ejendomsnummer 630 5691495		
Skæringsdato byggeregnskab/drift 16-06-2000					
Beboerfaciliteter			Forbrugsmåling		
Beboerhus		Nej	Vandmåling, individuel		
Særskilte selskabs- / mødelokale		Ja	Vandmåling, kollektiv		
Gæsteværelse		Nej	Varmemåling, individuel		
			Varmemåling, kollektiv		
			El-måling, individuel		
			El-måling, kollektiv		
Tekniske installationer			Opvarmning		
Tostrengt vandsystem (rent/grønt)		Nej	Fjernvarme		
Vaskerinstallation, fælles		Ja	Solvarmeanlæg		
Kildesortering af affald, inde i boligen		Ja	Biogasanlæg		
Kildesortering af affald, uden for boligen		Ja			
Komfur (el/gas)		Ja			
Bad		Ja			
Køleskab		Ja			
Boligafgifter			Lejeændring i perioden 01-10-2024 til 30-09-2025		
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 30-09-2025		919,81	Dato	Kr. pr. m ²	I %
			ingen	0,00	0,00
					Kr. i alt
					0

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	1.733.258	1.751.000	1.768.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	104.502	145.000	105.000
107		Vandafgift	16.935	19.000	17.000
109		Renovation	83.044	84.000	82.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	28.122	29.000	31.000
		2. Vagtordning	2.929	3.000	3.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	37.562	36.000	44.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	9.361	11.000	11.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	146.262	145.000	143.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	25.156	26.000	26.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	492.363	536.000	502.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	148.857	183.000	167.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	10.082	50.000	50.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	290.812	256.000	432.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-290.812	-256.000	-432.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	3.084	15.000	0
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-3.084	-15.000	0
118	5	Særlige aktiviteter	29.938	61.000	34.000
119	6	Diverse udgifter	26.268	27.000	27.000
119.9		Variable udgifter i alt	215.144	321.000	278.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	438.000	438.000	505.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	32.000	32.000	35.000
124.8		Henlæggelser i alt	470.000	470.000	540.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.910.765	3.078.000	3.088.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
-------	------	-------------	---------------------	--	--

RESULTATOPGØRELSE

Ekstraordinære udgifter					
		Kursregulering overført til henlæggelser	4.232	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	3.824	5.000	3.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	8.056	5.000	3.000
139		Udgifter i alt	2.918.821	3.083.000	3.091.000
		Årets overskud, der anvendes til:			
	12	3. Overført opsamlet resultat	214.559	0	0
140		Overskud i alt	214.559	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.133.380	3.083.000	3.091.000

INDTÆGTER

Ordinære indtægter					
201		Boligaftgifter og leje:			
		1. Beboelse	2.897.388	2.897.000	2.897.000
		6. Garager/carporte/P-pladser	30.048	30.000	30.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	80.975	48.000	68.000
		4. Andre renter	21.329	0	0
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	4.540	8.000	7.000
		4. Drift af fest og gildesal	2.100	3.000	2.000
	12	6. Overført fra opsamlet resultat	97.000	97.000	87.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.133.380	3.083.000	3.091.000
209		Indtægter i alt	3.133.380	3.083.000	3.091.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.133.380	3.083.000	3.091.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	37.209.000	37.209.000
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	48.000.000	
		2. Heraf grundværdi	12.667.000	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	13.419.416	13.143.159
302.9		Anskaffelsessum	50.628.416	50.352.159
303		Forbedringsarbejder:		
		4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	478.601	497.765
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	51.107.017	50.849.924
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	5.422	2.940
		4. Fraflyttede beboere	1.528	0
		6. Andre debitorer	21.409	21.300
307	7	Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.046.571	2.698.195
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.074.930	2.722.435
310		Aktiver i alt	54.181.947	53.572.359

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	2.491.345	2.339.925
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	38.382	9.466
405	10	Tab ved fraflytninger	53.582	53.582
406.9	11	Henlæggelser i alt	2.583.309	2.402.973
407	12	Opsamlet resultat	474.960	357.401
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.058.269	2.760.373
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkreditlån	19.730.662	20.583.857
		4. Grundkapital	5.209.260	5.209.260
409		Beboerindskud	744.180	744.180
411		Afskrivningskonto for ejendommen	24.944.314	23.814.862
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	50.628.416	50.352.159
414		Andre beboerindskud		
		2. Deposita	2.000	2.000
416		Anden Langfristet gæld	2.000	2.000
417		Langfristet gæld i alt	50.630.416	50.354.159
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	36.227	16.309
421	13	Skyldige omkostninger	441.026	441.518
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	16.010	0
426		Kortfristet gæld i alt	493.262	457.827
		Gæld i alt	51.123.678	50.811.986
430		Passiver i alt	54.181.947	53.572.359

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	1.129.452	1.144.000	1.155.000
		Prioritetsrenter	1.064.475	561.000	1.059.000
		Administrationsbidrag	45.085	46.000	44.000
		- Rentebidrag	-513.964	0	-490.000
		- Ydelsesstøtte	8.209	0	0
		Total - Nettokapitaludgifter	1.733.258	1.751.000	1.768.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	89.646	128.000	110.000
		Trappevask ol.	59.212	55.000	57.000
		Total - Renholdelse	148.857	183.000	167.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	443	0	0
		Bygning, klimaskærm	7.274	0	0
		Bygning, tekniske installationer	2.365	0	0
		Materiel	0	50.000	50.000
		Total - Almindelig vedligeholdelse	10.082	50.000	50.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	53.008	17.000	96.000
		Bygning, klimaskærm	10.992	24.000	37.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	37.388	41.000	49.000
		Bygning, fælles indvendig	707	22.000	119.000
		Bygning, tekniske installationer	124.142	132.000	66.000
		Materiel	64.575	20.000	65.000
		Total - Planlagt og periodisk vedlige	290.812	256.000	432.000
118	5	Særlige aktiviteter			
		Driftsudgifter, fællesvaskerier	7.623	39.000	20.000
		Drift, fælles-/selskabslokaler	22.315	22.000	14.000
		Total - Særlige aktiviteter	29.938	61.000	34.000
119	6	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelses udgifter	1.830	4.000	4.000
		Afdelingsmøder	3.099	2.000	2.000
		Juleudsmykning	6.325	3.000	3.000
		Beboeraktiviteter	8.669	9.000	9.000
		Kontingent, Landsforeningen	6.343	6.000	6.000
		Andre udgifter	0	3.000	3.000
		Total - Diverse udgifter	26.268	27.000	27.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
306/307	7	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	2.862.253	2.467.475
		4. Øvrige beholdning	184.318	230.720
		I alt	3.046.571	2.698.195
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	2.339.925	2.104.627
		Årets anvendelse	-290.812	-240.987
		Årets henlæggelse	438.000	385.000
		+/- Kursregulering	4.232	91.285
		Saldo ved årets slutning	2.491.345	2.339.925
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.				
402	9	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	9.466	20.014
		Årets anvendelse	-3.084	-10.549
		Årets henlæggelse	32.000	0
		Saldo ved årets slutning	38.382	9.466
405	10	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	53.582	53.763
		Årets anvendelse	0	-181
		Saldo ved årets slutning	53.582	53.582
406.9	11	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	256.173	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	2.327.136	
		Saldo ved årets afslutning	2.583.309	
407	12	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	357.401	155.462
		Årets overskud	214.559	239.939
		Overskud overført til drift	-97.000	-38.000
		Saldo ved årets slutning	474.960	357.401
421	13	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	441.026	441.518
		Skyldige omkostninger i alt	441.026	441.518

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Bøgeskrænten 44 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 Bøgeskrænten 44 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