

Boligforeningen ØsterBO

Havnebo 49

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-49. 2
Resultatopgørelse	1-49. 3
Balance	1-49. 5
Noter	1-49. 7
Påtegning	1-49. 10



Havnebo 49

Boligforening		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-Boligorganisation 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 Havnebo 49 Beliggenhed: Stævnen 1 - 19		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	1	1	48	1	1
	2	42	4.194	1	42
	3	60	6.478	1	60
	4	8	905	1	8
Ældreboliger	2	4	392	1	4
	3	4	392	1	4
Boligoplysninger i alt		119	12.409	119	
Lejemålsoplysninger i alt		119	12.409	119	
Matrikeltekst 697 Engene, Vejle Jorder			BFE-ejendomsnummer 630 100064126		
Skæringsdato byggeregnskab/drift 01-04-2014					
Beboerfaciliteter Beboerhus Gæsteværelse		Nej Ja	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Varmemåling, individuel Varmemåling, kollektiv El-måling, individuel El-måling, kollektiv		
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Kildesortering af affald, inde i boligen Kildesortering af affald, uden for boligen Komfur (el/gas) Bad Køleskab		Nej Ja Ja Ja Ja Ja Ja	Opvarmning Fjernvarme Varmepumpeanlæg Biogasanlæg		
Boligafgifter		Lejeændring i perioden 01-10-2024 til 30-09-2025			
Gennemsnittig leje pr. m² pr. 30-09-2025		1.011,66	Dato 01-02-2025	Kr. pr. m² 19,89	I % 2,01 Kr. i alt 246.792

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	8.168.486	8.033.000	8.143.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	845.757	826.000	953.000
107		Vandafgift	32.539	29.000	24.000
109		Renovation	304.857	300.000	302.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	104.890	110.000	106.000
		2. Vagtordning	9.662	10.000	10.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	181.533	209.000	117.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	51.850	55.000	52.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	458.031	458.000	472.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	78.778	81.000	81.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.106.387	2.116.000	2.157.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	448.563	572.000	471.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	89.050	150.000	50.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	1.384.302	1.547.000	1.461.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.384.302	-1.547.000	-1.461.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	34.826	20.000	0
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-34.826	-20.000	0
118	5	Særlige aktiviteter	33.948	29.000	38.000
119	6	Diverse udgifter	58.296	78.000	75.000
119.9		Variable udgifter i alt	629.857	829.000	634.000
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.618.000	1.618.000	1.883.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	127.000	127.000	139.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.745.000	1.745.000	2.022.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.649.730	12.723.000	12.956.000

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	20.698	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-20.698	0	0
		Kursregulering overført til henlæggelser	6.262	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	12.598	16.000	11.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	18.860	16.000	11.000
139		Udgifter i alt	12.668.590	12.739.000	12.967.000
		Årets overskud, der anvendes til:			
	12	3. Overført opsamlet resultat	119.170	0	0
140		Overskud i alt	119.170	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.787.760	12.739.000	12.967.000

INDTÆGTER

Ordinære indtægter					
201		Boligaftager og leje:			
		1. Beboelse	12.547.676	12.553.000	12.701.000
		6. Garager/carporte/P-pladser	-24.600	-22.000	-26.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	119.821	58.000	65.000
203		Andre ordinære indtægter			
		3. Leje af gæsteværelser	39.750	48.000	55.000
	12	6. Overført fra opsamlet resultat	102.000	102.000	172.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	3.113	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	12.787.760	12.739.000	12.967.000
209		Indtægter i alt	12.787.760	12.739.000	12.967.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.787.760	12.739.000	12.967.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	239.181.453	239.181.453
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	144.000.000	
		2. Heraf grundværdi	165.313.000	
302.9		Anskaffelsessum	239.181.453	239.181.453
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	239.181.453	239.181.453
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	3.700	21.006
		2. Beboerindskud	37.415	45.171
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	33.306	19.881
		4. Fraflyttede beboere	400	400
		6. Andre debitorer	76.523	74.650
307	7	Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.864.266	3.162.776
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.015.610	3.323.885
310		Aktiver i alt	243.197.063	242.505.338

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.930.038	1.690.078
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	339.988	247.814
405	10	Tab ved fraflytninger	120.456	120.456
406.9	11	Henlæggelser i alt	2.390.482	2.058.348
407	12	Opsamlet resultat	634.206	617.037
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.024.689	2.675.385
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkreditlån	138.420.274	145.824.599
		4. Grundkapital	16.741.340	16.741.340
409		Beboerindskud	4.783.246	4.783.246
411		Afskrivningskonto for ejendommen	79.236.593	71.832.268
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	239.181.453	239.181.453
417		Langfristet gæld i alt	239.181.453	239.181.453
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	582.014	487.366
421	13	Skyldige omkostninger	152.395	73.658
422		Mellemregning med fraflyttere	40.409	31.634
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	216.102	55.842
426		Kortfristet gæld i alt	990.921	648.500
		Gæld i alt	240.172.374	239.829.953
430		Passiver i alt	243.197.063	242.505.338

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	7.404.325	7.404.000	7.412.000
		Prioritetsrenter	151.306	151.000	143.000
		Administrationsbidrag	587.623	588.000	588.000
		- Ydelsesstøtte fra staten	30.938	0	0
		- Afdragsbidrag	0	-15.000	0
		- Rentebidrag	-5.705	-95.000	0
		Total - Nettokapitaludgifter	8.168.486	8.033.000	8.143.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	255.599	379.000	272.000
		Trappevask ol.	192.963	193.000	199.000
		Total - Renholdelse	448.563	572.000	471.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	46.619	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.531	0	0
		Bygning, fælles indvendig	25.464	0	0
		Bygning, tekniske installationer	12.437	0	0
		Materiel	0	150.000	50.000
		Total - Almindelig vedligeholdelse	89.050	150.000	50.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	296.461	405.000	418.000
		Bygning, klimaskærm	121.382	108.000	52.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	121.973	227.000	93.000
		Bygning, fælles indvendig	27.841	30.000	26.000
		Bygning, tekniske installationer	562.260	578.000	617.000
		Materiel	254.385	199.000	255.000
		Total - Planlagt og periodisk vedlige	1.384.302	1.547.000	1.461.000
118	5	Særlige aktiviteter			
		Driftsudgifter, fællesfaciliteter	33.948	29.000	38.000
		Total - Særlige aktiviteter	33.948	29.000	38.000
119	6	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelses udgifter	2.748	10.000	7.000
		Afdelingsmøder	10.700	12.000	12.000
		Juleudsmykning	4.205	10.000	10.000
		Beboeraktiviteter	15.300	15.000	15.000
		Kontingent, Landsforeningen	20.968	20.000	21.000
		Andre udgifter	4.375	11.000	10.000
		Total - Diverse udgifter	58.296	78.000	75.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
303.1		1. Forbedringsarbejder		
		Kloakrenovering		
		Saldo ved årets begyndelse	281.312	335.801
		- Forbrug henlæggelser i året	0	-54.489
		Samlet anskaffelsessum ved årets slutning	281.312	281.312
		Afdrag og afskrivning ved årets begyndelse	-281.312	-281.312
		Afdrag og afskrivning ved årets slutning	-281.312	-281.312
		Værdi ved årets slutning	0	0
		Samlet værdi ved årets slutning	0	0
306/307	7	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	3.630.478	2.892.330
		4. Øvrige beholdning	233.788	270.446
		I alt	3.864.266	3.162.776
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	1.690.078	1.481.224
		Årets anvendelse	-1.384.302	-1.372.822
		Årets henlæggelse	1.618.000	1.441.000
		+/- Kursregulering	6.262	140.675
		Saldo ved årets slutning	1.930.038	1.690.078
		Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.		
402	9	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	247.814	155.937
		Årets anvendelse	-34.826	-35.123
		Årets henlæggelse	127.000	127.000
		Saldo ved årets slutning	339.988	247.814
405	10	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	120.456	120.456
		Saldo ved årets slutning	120.456	120.456
406.9	11	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	616.269	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.774.213	
		Saldo ved årets afslutning	2.390.482	
407	12	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	617.037	458.735
		Årets overskud	119.170	311.302
		Overskud overført til drift	-102.000	-153.000
		Saldo ved årets slutning	634.206	617.037

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
421	13	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	152.395	73.658
		Skyldige omkostninger i alt	152.395	73.658

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Havnebo 49 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 Havnebo 49 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