

Boligorganisation

LBF-nr.: **0157**

Navn - adresse:

**Frederikshavn Boligforening
Harald Lunds Gade 15
9900 Frederikshavn**

Telefon: **96201940**

Fax: **98438642**

E-postadresse:
info@fbmail.dk

Hjemmeside:

CVR-nr.: **44839016**

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Navn - adresse:

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **813**

Navn - adresse:

**Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn**

Telefon: **98455000**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 32 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	3.299	275.166	1	3.299
2) Erhvervslejemål	4	297	1 pr. påbeg. 60 m ²	5
3) Institutioner	5	3.396	1 pr. påbeg. 60 m ²	57
4) Garager/carporte	358		1/5	72
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	3.666	278.859		3.433

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	200.799	201	207
		2. Nybyggeri	59.032		
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	216.749	265	375
511	*	Personaleudgifter	13.060.397	13.441	13.793
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	2.580.740	2.425	2.465
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	1.504.405	1.675	1.437
515	*	Afskrivning, driftsmidler	528.200	578	578
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	418.170	425	440
530		Bruttoadministrationsudgifter	18.568.492	19.010	19.295
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	1.589.239	3.000	3.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	32.549.750		
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	52.707.481	22.010	22.295
541	*	Ekstraordinære udgifter	7.442.103		
550		UDGIFTER I ALT	60.149.584	22.010	22.295
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	211.018		195
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	60.360.602	22.010	22.490

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	14.671.866	14.610	15.340
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	1.238.796	1.210	1.252
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	1.200.000	1.200	1.200
		Konto 601 i alt	17.110.662	17.020	17.792
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	857.008	833	887
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	2.131.987	3.785	3.512
604	*	Afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfonden og arbejdskapital	32.549.750		
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri		300	300
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt		300	300
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	200.000		
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.	59.032		
		Konto 606 i alt	259.032		
607		Diverse	10.060		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	52.918.499	21.938	22.491
611	*	Ekstraordinære indtægter	7.442.103		
620		INDTÆGTER I ALT	60.360.602	21.938	22.491
621		Årets underskud overført til konto 805		72	
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	60.360.602	22.010	22.491

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2025	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	10.402.102	10.661
		Kontantværdi pr.	01-10-2022	
		Kontantværdi	9.850.000	
702	*	Inventar	226.113	163
703	*	Automobil	6.600	20
704	*	EDB anlæg	423.801	677
709	*	Andre anlægsaktiver	2.670.413	4.365
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	9.763.444	5.205
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)		
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	11.209.130	9.176
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	34.701.603	30.267
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	24.451.345	5.666
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter	742.527	1.546
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt	25.193.872	7.212
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	12.008.474	10.141
727		Forudbetalte udgifter	250.554	380
730		Tilgodehavende renter m.v.	4.863	9
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	35.824.294	65.568
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	19.745	8
	*	2. Bankbeholdning	13.039.292	14.190

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	86.341.094	97.508
750		AKTIVER I ALT	121.042.697	127.775

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele	2.624.765	2.567
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	22.735.480	17.560
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	6.220.370	5.705
810		EGENKAPITAL I ALT	31.580.615	25.832
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	9.540.077	9.926
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	9.540.077	9.926
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	69.177.287	73.869
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	69.177.287	73.869
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	8.571.536	12.323
826		Omkostninger	483.199	3.787
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	724.512	667
830	*	Anden kortfristet gæld	965.470	1.372
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	79.922.004	92.018
850		PASSIVER I ALT	121.042.696	127.776
Eventualforpligtelse:				
1. Fratrædelsesgodtgørelse			100.035	
2. Øvrige eventualforpligtigelser				

Til sikkerhed for Prioritetsgæld er der pant i administrationsbygning med bogført værdi på 10,4 mio. kr.

Til sikkerhed for Bankgæld er der pant i obligationsdepot og bankkonto, med værdi på 35,8 mio. kr. Bankgæld udgør en kredit på maksimalt 5 mio. kr.

I administrationsbygning er der tinglyst ejerpantebreve på 3,4 mio. kr., som er stillet til sikkerhed overfor pengeinstitut.

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Repræsentantskabsmøder	38.277	45	50
		Bestyrelsesmøder	14.930	20	20
		Andre møder, Almene bolig dage	142.829	170	240
		Repræsentation	5.138	10	10
		Rejser, kurser, telefon, jubilæum	15.575	20	55
		Konto 502 i alt	216.749	265	375
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	9.456.926	12.851	13.218
		2. Pension/pensionsbidrag	1.975.924		
		3. Andre udgifter til social sikring	329.970	305	315
		4. Fremmed assistance	217.593	290	350
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	57.140	25	25
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	180.876	30	115
		Personaleudgifter i alt	11.856.677	13.441	13.793
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	20		
SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER					
		Direktør			
		Løn inkl. pension	1.200.420		
		Skattepligtige personalegoder	3.300		
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt	1.203.720		
		Samlede personaleudgifter	13.060.397	13.441	13.793
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler, kopiservice, PBS mm.	515.520	510	490
		Forsikring, bildrift, juridisk assis.	249.043	250	175
		EDB-udgifter	1.363.548	1.180	1.345
		Annoncer, porto, fragt	311.596	300	290
		Telefon/bredbånd	141.033	185	165
		Konto 513 i alt	2.580.740	2.425	2.465
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	351.026	555	500
		2. Lejede lokaler, leje			
		3. Ejendomsskatter	17.059	20	20
		4. El	24.174	40	30
		5. Vand, varme	75.061	100	100
		6. Forsikringer	10.878	15	15
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	650.027	560	460
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom	85.087	85	12
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	291.093	300	300
		Kontorlokaleudgifter i alt	1.504.405	1.675	1.437
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	156.582	160	214
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	1.347.823	1.515	1.223

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	51.739	60	60
		2. Bil	13.200	13	13
		3. EDB	304.923	375	375
		4. Andet	158.338	130	130
		Konto 515 i alt	528.200	578	578
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2	2.276.254		
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	7.968.473		
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	18.609.378		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25			
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	3.052.655		
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	642.990		
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	32.549.750		
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Tilskud til afdelinger fra dispositionsfond	588.418		
		Udgift til lejetab og fraflytningstab	6.853.685		
		Konto 541 i alt	7.442.103		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	18.568.492	19.010	19.295
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	1.238.796	1.210	1.252
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	1.200.000	1.200	1.200
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	857.008	833	887
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	259.032	300	300

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	15.013.656	15.467	15.656
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.373		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	14.671.866	14.610	15.340
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	14.671.866	14.610	15.340
		2. Andet støttet boligbyggeri	1.238.796	1.210	1.252
		3. Sideaktivitets-afdelinger	1.200.000	1.200	1.200
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	87.663	60	60
		4. Ventelistegebyr	601.767	610	610
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr	7.000	3	3
		21. Refusion af lønudgifter m.v.	3.996		
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	156.582	160	214
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	857.008	833	887
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	429.443		
		Afdelinger, rentesats	1,89		
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo	22.721.852		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Bankbeholdning	86.568		
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	1.328.545	3.700	3.500
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	85.087	85	12
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	202.344		
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	2.131.987	3.785	3.512
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)			
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	1.337.364	3.000	3.000
		Henlagte midler, rentesats	1,89		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo	70.760.000		
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld			
		4. Kreditorer	175		
		5. Kurstab, obligationer m.v.			
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	49.356		
		7. Egen trækningsret	202.344		
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	1.589.239	3.000	3.000
		Nettorenteindtægt / -udgift	542.748	785	512
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud afdelinger fra dispositionsfond	588.418		
		Tilskud til lejetab og fraflytningstab	6.853.685		
		Konto 611 i alt	7.442.103		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	13.954.105	13.011
		+ Nyanskaffelser i året	32.470	943
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	13.986.575	13.954
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	3.293.380	3.021
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	291.093	272
		Af- og nedskrivninger ultimo	3.584.473	3.293
		Bogført værdi ultimo	10.402.102	10.661
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	1.086.265	1.056
		+ Nyanskaffelser i året	114.381	30
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.200.646	1.086
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	922.794	876
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	51.739	47
		Af- og nedskrivninger ultimo	974.533	923
		Bogført værdi ultimo	226.113	163
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo	131.999	132
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo	131.999	132
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	112.199	99
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	13.200	13
		Af- og nedskrivninger ultimo	125.399	112
		Bogført værdi ultimo	6.600	20
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	3.234.727	3.721
		+ Nyanskaffelser i året	51.949	60
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		546
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.286.676	3.235
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	2.557.952	2.770
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		540
		+ Af- og nedskrivninger i året	304.923	328
		Af- og nedskrivninger ultimo	2.862.875	2.558
		Bogført værdi ultimo	423.801	677
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:	Indretning udlejningslokale	
		Anskaffelsessum primo	4.775.715	4.776
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	1.634.464	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.141.251	4.776
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	410.568	220
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	98.068	
		+ Af- og nedskrivninger i året	158.338	191
		Af- og nedskrivninger ultimo	470.838	411
		Bogført værdi ultimo	2.670.413	4.365
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	2.704.678	2.705
		2. C-indskud	5.604	6
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	6.464.911	5.759
		Årets tilgang	1.831.593	1.806
		Årets afgang		1.280
		Tilskrevne renter	202.344	180
		Ultimosaldo	8.498.848	6.465
		Indestående i alt	11.209.130	9.176
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Lån afd. 6	11.239.320	
		Lån afd. 7		244
		Lån afd. 13	1.658.599	
		Lån afd. 18	2.333.898	1.296
		Lån afd. 28	3.857.291	
		Lån afd. 34	4.559.754	4.126
		Lån afd. 48	802.483	
		Konto 721.	24.451.345	5.666
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)	742.527	1.546
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt	742.527	1.546
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Konto 722 i alt		
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	61.070.216	62.961
		+ Tilgang i året	30.220	58
		- Afgang i året	28.573.530	1.950
		Samlet anskaffelsessum ultimo	32.526.906	61.069
		Samlede opskrivninger primo	4.498.927	1.613

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	2.107.481	
		+ Opskrivninger i året	905.942	2.886
		Samlede opskrivninger ultimo	3.297.388	4.499
		Samlede nedskrivninger primo		
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	35.824.294	65.568
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Jyske Bank	12.796.521	13.883
		Nordjyske Bank		33
		Spar Nord, Danske Bank, Betalingskort	242.771	274
		Konto 732.2 i alt	13.039.292	14.190
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Saldo primo	2.567.165	2.508
		+ tilgang i året (netto)	57.600	59
		Konto 801 i alt	2.624.765	2.567
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	17.559.913	18.305
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	2.276.254	2.273
		3. Rentetilskrivning		
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	26.577.851	24.547
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation	339.006	135
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	3.052.655	3.009
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	202.344	143
		Afgang:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	701.000	932
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-112.582	2.052
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	6.853.685	6.876
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	19.830.440	19.712
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)		1.280
		50. Saldo ultimo	22.735.480	17.560
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	9.763.442	5.205
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	862.025	3.121
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser	423.801	
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	11.209.130	9.176
		40. Disponibel del:	477.082	59
		50. Saldo ultimo	22.735.480	17.561
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	5.705.368	5.633
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	211.018	
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	642.990	643
		Afgang:		
		4. Årets underskud		436
		5. Overførsel til dispositionsfonden	339.006	135
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	6.220.370	5.705
		Saldo ultimo	6.220.370	5.705
		SALDO ULTIMO OPDELT		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf.specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt		
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. spcifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	6.220.371	5.705
		5.Saldo ultimo	6.220.371	5.705
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Lån afd. 1	6.427.198	6.537
		Lån afd. 3	1.138.953	1.051
		Lån afd. 4	2.100.737	2.070
		Lån afd. 6		3.826
		Lån afd. 8	1.690.972	771
		Lån afd. 11	3.315.686	3.884
		Lån afd. 12	26.711.747	25.871
		Lån afd. 13		1.012
		Lån afd. 15	950.156	523
		Lån afd. 16	703.354	657
		Lån afd. 17	885.826	839
		Lån afd. 22	5.845.992	6.794
		Lån afd. 25		1.143
		Lån afd. 26		2.571
		Lån afd. 28		300
		Lån afd. 29	987.147	772
		Lån afd. 31	494.800	785
		Lån afd. 33	1.156.022	101
		Lån afd. 35	2.809.980	740

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Lån afd. 37	6.769.079	7.837
		Lån afd. 38	1.184.718	1.066
		Lån afd. 39	4.213.176	3.160
		Lån afd. 40		168
		Lån afd. 45	1.319.026	985
		Lån afd. 48		80
		Lån afd. 90	472.718	326
		Konto 821.1 i alt	69.177.287	73.869
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		A-skat, pension, feriepenge, ATP	718.178	686
		Andet	12.525	12
		Moms	234.767	674
		Konto 830 i alt	965.470	1.372

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§19).	22.045.705	173.321	3.628.024
---	------------	---------	-----------

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
- 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
- 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
- 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
- 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
- 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Ja |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |
- *) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Ja |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Ja |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Nej |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Ja |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Ja |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Ja |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Boligorganisationen har udlån på 3.839 tkr. til afdeling 14 Lindebo. I 2025 har afdeling 14 Lindebo realiseret et tab ved lejeledighed på 1.027 tkr. svarende til 8% af lejeindtægten i afdelingen. Udlejningssituationen er ikke væsentlig forandret i 2026, og må derfor fortsat karakteriseres som vanskelig.

Afdeling har samtidig opsamlet driftsunderskud pr. 31. december 2025 på 1.668 tkr., som dog ikke er relateret til udlejningsvanskelighederne, men er knyttet til uafsluttede økonomiske forhold ved renovering af afdelingen via Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning.

De økonomiske forhold fra renoveringen forventes at falde på plads i løbet af 2026, og derefter vil der blive taget stilling til et eventuel resterende udlån til afdelingen. Tilskud fra dispositionsfonden kan eventuelt komme på tale.

Derudover har boligorganisationen udlån på henholdsvis 899 tkr. til afdeling 2 Højbo og 948 tkr. til afdeling 9 Stjernen. Begge afdelinger har udlejningsvanskeligheder. Med mindre afdelingerne bliver påvirket af ekstraordinære udgifter/større underskud, forventes det, at udlånene vil blive afviklet inden for en periode på højst 3 år ved løbende afvikling af underfinansiering og underskudssaldo. Hvis det bliver nødvendigt, vil tilskud fra dispositionsfonden blive overvejet.

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Med virkning fra 2015 er der modtaget dispensation fra kommunalbestyrelsen til at lade afdelinger med overskud dække egne udgifter til lejetab. Dispensationen er gældende for en 4 årig periode ad gangen. Nuværende dispensation er gældende for årene 2023-2026. Dispositionsfonden har i 2025 dækket lejetab i afdelingerne med i alt 5.966 tkr.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Der er afdelinger med underskudssaldi samt ufinansieret forbedringsarbejde. Ingen underskud er kritiske, og kan afvikles af afdelingen selv. De ufinansierede forbedringsarbejder vedrører både nye projekter, der endnu ikke er optaget belåning på, samt projekter afdelingerne selv har valgt af finansiere og afskrive over en periode på op til 10 år.

Spørgsmål 10

Udlejningssituationen er i 2025 forringet lidt i forhold til 2024. Fortsat lejeledighed på et højt niveau. Særligt afdelingerne 2, 9, 14, 15, 17 og 48 har haft høj udgift til ledighed i 2025, der overstiger 4% af lejeindtægten. Der har været været iværksat forskellige tiltag i året løb. Afdeling 48 har med tilsagn om kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden, iværksat reduktion af både husleje og indskud med virkning fra 1/5-2025. Dette har haft den ønskede effekt, og ultimo 2025 er afdelingen stort set fuldt udlejet.

Der har i Frederikshavn by været et stort udbud af ledige boliger på én gang samtidig med, at den samlede befolkningstilvækst i Frederikshavn Kommune er negativ.

Generelt vil boligforeningen gøre en ekstra indsats mod udlejningsproblemer i berørte afdelinger. I forbindelse med overvågning af udviklingen i lejetab, vil der blive vurderet, om der er særlige tiltag, der er nødvendig og anvendelige for den enkelte afdeling. Dette er f.eks. forsøg med driftstilskud til enkelte afdelinger til nedsættelse af leje på udvalgte boliger.

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

I afdeling 6 Koktved er der en igangværende skønsforretning ved Voldgiftsnævnet mod entreprenøren på renoveringssagen. Det er fortsat ukendt, hvilke økonomiske konsekvenser skønsforretningen kan have for den igangværende byggesag. Boligforeningen har varslet dagbøder til entreprenør.

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a	Der er enkelte afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.
Spørgsmål 12b	Der er enkelte afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.
Spørgsmål 12c	Der er enkelte afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.
Spørgsmål 13	Boligorganisationens omsætningsaktiver er mindre end kortfristet gæld, når omsætningsaktiverne renses for aktiver til igangværende og kommende nybyggerier (som er konteret på konto 726). Differencen udgør 5.329 tkr. Beløbet vil blive minimeret i takt med at projekterne kan realiseres samt en stigende fri arbejdskapital. Tidshorizonten forventes at være minimum 5 år. Boligorganisationen har ingen likviditetsproblemer.

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Forretningsførers påtegning
By for underskrift	Frederikshavn
Dato for underskrift	14-04-2026
Underskrift (sign.)	Jesper Bjerg Støve Kristiansen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Til øverste myndighed i Frederikshavn Boligforening

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Frederikshavn Boligforenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederikshavn Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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 love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

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.

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

By for underskrift

Herning

Dato for underskrift

14-04-2026

Underskrift (sign.)

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Karsten Mehlsen
Statsautoriseret revisor
mne18473

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning

Foranstående årsregnskab for 2025 for Hovedforeningen har været forelagt undertegnede til godkendelse

By for underskrift

Frederikshavn

Dato for underskrift

14-04-2026

Underskrifter (sign.)

Fie Mølholt
Helle Thomsen
Anne-Dorthe Sørensen
Thomas Hjort
Jan Quist Jakobsen
Tom Jensen
Kim Willy Christensen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse

By for underskrift

Frederikshavn

Dato for underskrift

05-05-2026

Underskrifter (sign.)