

Boligforeningen ØsterBO

Tirsbæk Bakker 51

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-51. 2
Resultatopgørelse	1-51. 3
Balance	1-51. 5
Noter	1-51. 7
Påtegning	1-51. 9



Tirsbæk Bakker 51

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 151 Tirsbæk Bakker 51 Beliggenhed: Frydenlund 83 - 113		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	3	9	990	1	9
	4	7	770	1	7
Boligoplysninger i alt		16	1.760	16	
Lejemålsoplysninger i alt		16	1.760	16	
Matrikeltekst 12ez , 12eæ , 12eø, 12fa, 12fb, 12fc, 12fd, 12 fe, 12ff, 12fg, 12fh, 12fi, 12fk, 12fl, 12fm, 12fn Bredal By, Engum			BFE-ejendomsnummer 630 100140220, 630 100140221, 630 100140222, 630 100140223, 630 100140224, 630 100140225, 630 100140226, 630 100140227, 630 100140228, 630 100140229, 630 100140230, 630 100140231, 630 100140232, 630 100140233, 630 100140234, 630 100140235		
Skæringsdato byggeregnskab/drift 15-03-2017					
Beboerfaciliteter Beboerhus Gæsteværelse		Nej Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej El-måling, individuel Ja El-måling, kollektiv Nej		
Tekniske installationer Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Kildesortering af affald, inde i boligen Kildesortering af affald, uden for boligen Komfur (el/gas) Bad Køleskab		Ja Ja Ja Ja Ja Ja	Opvarmning Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej		
Boligafgifter Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 30-09-2025		1.039,09	Lejeændring i perioden 01-10-2024 til 30-09-2025 Dato Kr. pr. m² I % Kr. i alt ingen 39,82 3,98 70.080		

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	1.170.856	1.141.000	1.170.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	129.192	248.000	144.000
109		Renovation	59.288	54.000	58.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	12.772	13.000	14.000
		2. Vagtordning	1.311	1.000	1.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	61.584	62.000	63.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	10.592	11.000	11.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	313.229	427.000	331.000
Variable udgifter					
114	2	Renholdelse	29.737	44.000	32.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	371	7.000	7.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	112.253	174.000	327.000
	9	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-112.253	-174.000	-327.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	3.258	0	0
	10	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-3.258	0	0
119	5	Diverse udgifter	46.231	10.000	49.000
119.9		Variable udgifter i alt	76.339	61.000	88.000
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	276.000	276.000	330.000
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	18.000	18.000	20.000
123	11	Tab ved fraflytninger	0	0	6.000
124.8		Henlæggelser i alt	294.000	294.000	356.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.854.423	1.923.000	1.945.000

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	1.672	0	0
134	6	Korrektion vedr. tidligere år	64.563	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	1.700	2.000	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	67.934	2.000	2.000
139		Udgifter i alt	1.922.357	1.925.000	1.947.000
Årets overskud, der anvendes til:					
	13	3. Overført opsamlet resultat	132.876	0	0
140		Overskud i alt	132.876	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.055.233	1.925.000	1.947.000
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligaftager og leje:			
		1. Beboelse	1.828.800	1.829.000	1.886.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	31.982	15.000	18.000
203		Andre ordinære indtægter			
	13	6. Overført fra opsamlet resultat	81.000	81.000	43.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.941.782	1.925.000	1.947.000
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektion vedr. tidligere år	113.451	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	113.451	0	0
209		Indtægter i alt	2.055.233	1.925.000	1.947.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.055.233	1.925.000	1.947.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
-------	------	-------------	---------------------	---------------------

BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025

AKTIVER

Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	35.319.200	35.319.200
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	41.539.001	
		2. Heraf grundværdi	15.380.000	
302.9		Anskaffelsessum	35.319.200	35.319.200
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	35.319.200	35.319.200
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		4. Fraflyttede beboere	0	0
		6. Andre debitorer	147.035	124.585
307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.053.994	811.557
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.201.029	936.142
310		Aktiver i alt	36.520.229	36.255.342

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
		Henlæggelser		
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	852.265	686.847
402	10	Istandsættelse ved fraflytning	22.312	7.570
405	11	Tab ved fraflytninger	20.000	20.000
406.9	12	Henlæggelser i alt	894.578	714.417
407	13	Opsamlet resultat	261.601	209.725
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.156.179	924.142
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkreditlån	23.819.265	24.840.553
		4. Grundkapital	3.532.200	3.532.200
409		Beboerindskud	704.000	704.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	7.263.735	6.242.447
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	35.319.200	35.319.200
417		Langfristet gæld i alt	35.319.200	35.319.200
		Kortfristet gæld		
421	14	Skyldige omkostninger	44.850	12.000
426		Kortfristet gæld i alt	44.850	12.000
		Gæld i alt	35.364.050	35.331.200
430		Passiver i alt	36.520.229	36.255.342

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	1.021.288	1.021.000	1.024.000
		Prioritetsrenter	74.450	74.000	71.000
		Administrationsbidrag	83.924	84.000	84.000
		- Afdragsbidrag	-8.205	-35.000	-8.000
		- Rentebidrag	-601	-3.000	-1.000
Total - Nettokapitaludgifter			1.170.856	1.141.000	1.170.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	29.737	44.000	32.000
Total - Renholdelse			29.737	44.000	32.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	371	0	0
		Materiel	0	7.000	7.000
Total - Almindelig vedligeholdelse			371	7.000	7.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	35.200	14.000	26.000
		Bygning, klimaskærm	4.252	23.000	17.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	13.090	23.000	26.000
		Bygning, fælles indvendig	0	8.000	10.000
		Bygning, tekniske installationer	23.632	42.000	200.000
		Materiel	36.080	64.000	48.000
Total - Planlagt og periodisk vedligeholdelse			112.253	174.000	327.000
119	5	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelses udgifter	200	2.000	2.000
		Afdelingsmøder	3.212	2.000	2.000
		Beboeraktiviteter	0	1.000	1.000
		Kontingent, Landsforeningen	2.819	3.000	3.000
		Kontingent, Grundejerforening	40.000	0	40.000
		Andre udgifter	0	2.000	1.000
Total - Diverse udgifter			46.231	10.000	49.000
134	6	Korrektion vedr. tidligere år			
		Korrektion vedr. tidligere år	64.563	0	0
Total - Korrektion vedr. tidligere år			64.563	0	0
206	7	Korrektion vedr. tidligere år			
		Korrektion vedr. tidligere år	113.451	0	0
Total - Korrektion vedr. tidligere år			113.451	0	0

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
306/307	8	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	990.227	742.161
		4. Øvrige beholdning	63.767	69.395
		I alt	1.053.994	811.557
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	686.847	483.781
		Årets anvendelse	-112.253	-106.935
		Årets henlæggelse	276.000	276.000
		+/- Kursregulering	1.672	34.002
		Saldo ved årets slutning	852.265	686.847
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.				
402	10	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	7.570	14.872
		Årets anvendelse	-3.258	-7.302
		Årets henlæggelse	18.000	0
		Saldo ved årets slutning	22.312	7.570
405	11	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	20.000	20.000
		Saldo ved årets slutning	20.000	20.000
406.9	12	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	186.504	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	708.074	
		Saldo ved årets afslutning	894.578	
407	13	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	209.725	329.703
		Årets underskud	0	-33.978
		Årets overskud	132.876	0
		Overskud overført til drift	-81.000	-86.000
		Saldo ved årets slutning	261.601	209.725
421	14	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	44.850	12.000
		Skyldige omkostninger i alt	44.850	12.000

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Tirsbæk Bakker 51 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 Tirsbæk Bakker 51 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