



AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	19
Prioritetsgæld	22

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 1		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 001 - Grundtvigsvej		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Grundtvigsvej 11 - 19 & Rørdamsvej 4		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
144784, 144806					
Matrikeltekst					
24 nb, Viby by, Viby, 23 bv, 23 dv. Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		43	2.944	1	43,0
Boligoplysninger i alt		43	2.944		43,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	7	341	1	7,0
	2	24	1.622	1	24,0
	3	7	533	1	7,0
	4	5	448	1	5,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		43	2.944		43,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		43	2.802,0		1. okt. 1942, 1. jan. 1956
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		43	2.802,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		850,04	1. januar 2024	46,53	5,79% 136.980

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
ÅRSBERETNING

	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

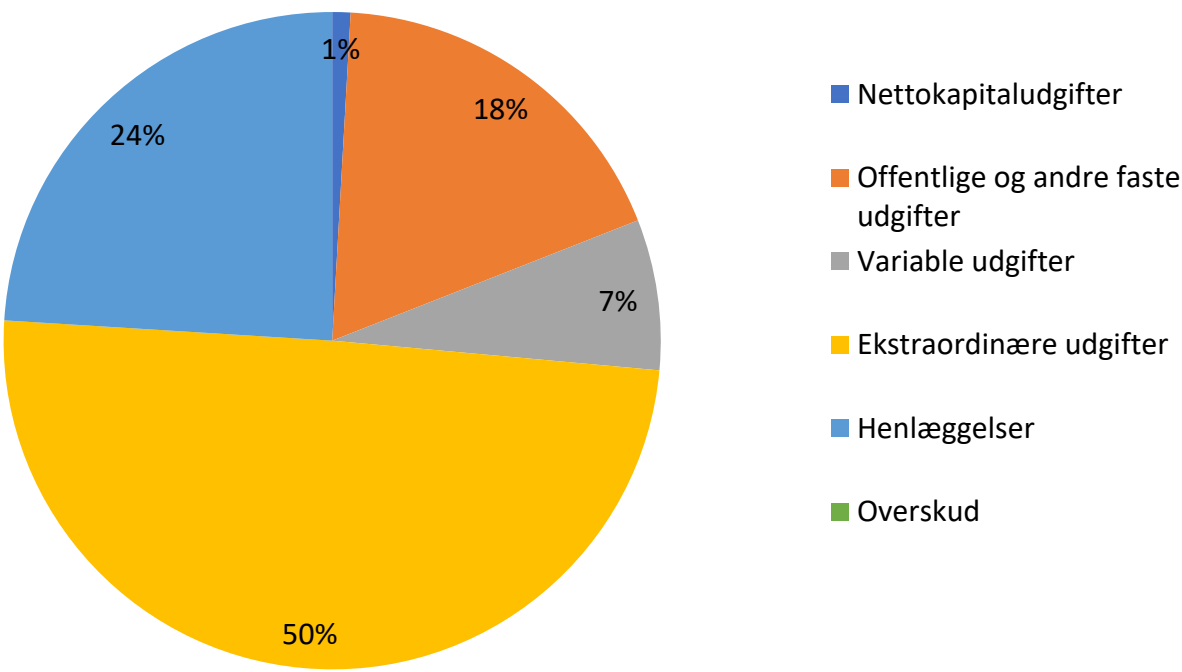
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 30.622.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	37.251	37.000	-251
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	753.366	755.000	1.634
114-119	Variable udgifter i alt	307.690	309.000	1.310
120-124	Henlæggelser i alt	997.577	997.000	-577
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.057.926	2.047.000	-10.926
Udgifter i alt		4.153.810	4.145.000	-8.810
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	2.634.720	2.638.000	3.280
202	Renter	29.688	48.000	18.312
203	Andre ordinære indtægter	257.780	258.000	220
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	1.201.000	1.201.000	0
Indtægter i alt		4.123.188	4.145.000	21.812
Årets resultat		-30.622		-30.622

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 14.088 kWh, mindrepris pr. kWh kr. -0,72	58.565
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Merforbrug 477 m3, merpris pr. m3 kr. 2,75	-31.183
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Større prisstigninger fra Kredsløb end budgetteret	-20.420
Ordinære indtægter i alt - Renter - Budgetteret med rente på 2%, faktisk rente 0,61%	-18.312
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Afsatte feriedage, udbetaling af overarbejde ifm snerydning	-15.009
Øvrige poster	-4.265
I alt	-30.622

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 4,32%, svarende til den gennemsnitlige diskonto +1%, mod en budgetteret rente på 4%.

Pr. 15 september 2022 trådte en ny bekendtgørelse i kraft vedrørende behandling af kursreguleringer. Ændringen medfører, at kursreguleringer - både op- og nedskrivninger fremover skal henføres til henlæggelses-konto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne der påvirker afdelingens resultatopgørelse.

I 2024 har afdelingen fået 4,41% i rente, heraf er 14 % renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen og 86% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2024	2.006.753
Forbrug 2024 jf. konto 116	-200.094
Henlagt 2024 jf. konto 120	680.000
Kursregulering 2024	82.984
Indestående pr. 31.12.2024	2.569.642

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	310.206
Forbrug 2024 jf. konto 117	-72.724
Henlagt 2024 jf. konto 121	100.000
Indestående pr. 31.12.2024	337.482

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	20.683
Indestående pr. 31.12.2024	20.683

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	54.898
Forbrug 2024	-1.720.946
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2024	18.626
Fritagelse pligtmæssige bidrag 2024	198.952
Driftslån 2024	4.696.512
Indestående pr. 31.12.2024	3.248.041

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	241.300
Årets underskud (konto 210)	-30.622
Overført til drift (konto 203.6)	-68.000
Indestående pr. 31.12.2024	142.678

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

ÅRSBERETNING

KONKLUSION:

Konto 401:

Der henlægges ud fra den godkendte planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen.

Konto 402:

Politikken er, at der skal være et indestående til istandsættelse af 20 % af afdelingens boliger med en forventet istandsættelsesudgift på kr. 350 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 206.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 80.000.

Konto 405:

Afdelingen henlægger ikke længere til tab ved fraflytning, idet Dispositionsfonden fuldt ud dækker tab ved fraflytning fra regnskabsåret 2014.

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	37.251	37.000	37.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	149.481	146.000	160.000
107		Vandafgift	125.183	94.000	107.000
109	2	Renovation	100.420	80.000	106.000
110		Forsikringer	64.784	63.000	68.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	38.658	94.000	49.000
		3. Målerpasning m.m.	3.777	7.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	194.145	194.000	200.000
	4	2. Dispositionsfond	28.466	29.000	31.000
	5	4. Tillægsydelse	8.000	8.000	7.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	3.984	4.000	4.000
		2. G-indskud	36.470	36.000	36.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	753.366	755.000	776.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	192.853	179.000	185.000
		2. Rengøring af trappeopgang	50.640	50.000	54.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	516	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	44.957	54.000	54.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	200.094	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-200.094	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	72.724	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-72.724	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	4.114	5.000	4.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	155	0	0
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	58	0	0
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	1.982	0	3.000
119	13	Diverse udgifter	12.415	21.000	21.000
119.9		Variable udgifter i alt	307.690	309.000	321.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	680.000	680.000	646.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	80.000
124	16	Andre henlæggelser	217.577	217.000	230.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.095.884	2.098.000	2.090.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	350.893	1.157.000	1.195.000
		Renter	78.148	957.000	917.000
		Bidrag	8.914	0	0
		Offentlige tilskud	0	-114.000	-86.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	437.955	2.000.000	2.026.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	29.572	32.000	38.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	832.112	0	0
		Renter	805.588	0	0
		Bidrag	96.066	0	0
		Overskydende beboerbetaling til LBF	-57.983	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	-102.906	0	0
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	1.572.877	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	1.868	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-1.868	0	0
131	17	Andre renter	17.523	15.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.057.926	2.047.000	2.073.000
139		Udgifter i alt	4.153.810	4.145.000	4.163.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.153.810	4.145.000	4.163.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	2.502.516	2.503.000	2.604.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	128.892	129.000	129.000
		6. Kældre m.v.	3.312	6.000	3.000
202	18	Renter	29.688	48.000	9.000
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	189.780	190.000	101.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	68.000	68.000	74.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.922.188	2.944.000	2.920.000
Ekstraordinære indtægter					
204	20	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	1.201.000	1.201.000	1.243.000
209		Indtægter i alt	4.123.188	4.145.000	4.163.000
210		Årets underskud overført	30.622	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.153.810	4.145.000	4.163.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	21	Ejendommens anskaffelsessum	1.076.288	1.076.288
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	21.800.000	
		3. Heraf grundværdi	5.951.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.076.288	1.076.288
303		Forbedringsarbejde:		
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.	4.172.421	51.772.127
	23	2. Bygningsskaderenovering m.v.	43.337.610	0
304	24	Andre anlægsaktiver	5.148.312	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.734.632	52.848.415
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	25	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	59.965	45.951
	26	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	9.669	6.295
	27	6. Andre debitorer	1.033.554	1.096.454
307		Likvide beholdninger:		
	28	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.498.197	153.000
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.601.384	1.301.699
310		Aktiver i alt	60.336.016	54.150.114

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.569.642	2.006.753
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	337.482	310.206
405	31	Tab ved fraflytninger	20.683	20.683
406	32	Andre henlæggelser	3.248.041	54.898
406.9	33	Henlæggelser i alt	6.175.849	2.392.540
407	34	Opsamlet resultat	142.678	241.300
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	6.318.527	2.633.840
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	72.226	72.226
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.004.062	1.004.062
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.076.288	1.076.288
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	5.908.337	37.232.952
		2. Bygningsskader	41.263.610	0
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	50.965	50.965
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	344.116	344.116
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	5.148.312	150.600
417		Langfristet gæld i alt	53.791.628	38.854.921
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	12.105.682
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber	60.858	57.032
421	36	Skyldige omkostninger	145.435	494.978
422		Mellemregning med fraflyttere	7.155	0
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.	12.413	3.661
426		Kortfristetgæld i alt	225.861	12.661.353
		Gæld i alt	54.017.490	51.516.274
430		Passiver i alt	60.336.016	54.150.114

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		UDGIFTER			
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	36.135	37.000	37.000
		Indexlån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.116	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	37.251	37.000	37.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	96.130	73.000	100.000
109.2		Affaldsposer	4.244	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	46	2.000	1.000
		Renovation i alt	100.420	80.000	106.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	194.145	194.000	200.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	28.466	29.000	31.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	8.000	8.000	7.000
		Bidrag til foreningen i alt	230.611	231.000	238.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	168.401	166.000	172.000
114.7		IT varmemesterkontor	16.238	3.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	8.215	10.000	7.000
		Renholdelse i alt	192.853	179.000	185.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	4.068	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	3.396	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	13.130	54.000	54.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	775	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	13.244	0	0
115.6		Materiel	10.345	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	44.957	54.000	54.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	19.826	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	2.109	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	38.643	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	10.556	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	104.317	0	0
116.6		Materiel	24.643	0	0
		Forbrug i alt	200.094	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-200.094	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	9	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	4.114	4.000	4.000
		Øvrige udgifter	0	1.000	0
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	4.114	5.000	4.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	4.114	5.000	4.000
118.2	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	155	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	155	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	155	0	0
118.3	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		Renholdelse, vedligeholdelse	58	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	58	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	58	0	0
118.4	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	328	0	1.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.654	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	1.982	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	1.982	0	3.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	6.309	5.000	7.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	7.121	7.000	7.000
119.2		Trivselsformål	0	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	1.070	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.824	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	12.415	21.000	21.000
	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	230,98	230,98	219,43
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	680.000	680.000	646.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	680.000	680.000	646.000
	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	33,97	33,97	27,17
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	80.000
	16	Andre henlæggelser			
124		Fritagelse udamort. Låneydelser	18.626	19.000	19.000
		Fritagelse pligtmæssige bidrag	198.952	198.000	211.000
		Andre henlæggelser i alt	217.577	217.000	230.000
	17	Andre renter			
131		Andre renter	17.523	15.000	9.000
		Andre renter i alt	17.523	15.000	9.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	13.173	34.000	0
		Andre renter	16.516	14.000	9.000
		Renter i alt	29.688	48.000	9.000
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	189.000	189.000	100.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	780	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	189.780	190.000	101.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	68.000	68.000	74.000
		Andre ordinære indtægter i alt	257.780	258.000	175.000
204	20	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	1.032.000	1.032.000	1.032.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	169.000	169.000	211.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	1.201.000	1.201.000	1.243.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	21	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	1.076.288	1.076.288
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	1.076.288	1.076.288
303.1	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	48.053.400	51.151.043
		+ Forbedringsarbejder i året	-47.219.241	5.499.825
		Samlet anskaffelsessum ultimo	834.159	56.650.868
		Afdrag	-67.812	
		Afskrivninger	-29.572	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-97.384	0
		Tilskud i året 2023	0	-3.651.000
		Afdrag 2023	0	-1.196.461
		Afskrivninger 2023	0	-31.280
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	736.775	51.772.127
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	3.718.727	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.718.727	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-283.080	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-283.080	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	3.435.646	
		Forbedringsarbejder i alt	4.172.421	51.772.127
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.				
303.2	23	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		+ Renoveringsarbejder i året	47.631.723	0
		- Tilskud i året	-3.462.000	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	44.169.723	0
		Afdrag	-832.112	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-832.112	
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	43.337.610	0

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
304.1	24	Andre anlægsaktiver		
		Særstøttelån	5.148.312	0
		Andre anlægsaktiver i alt	5.148.312	0
305.3	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	59.965	45.951
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	59.965	45.951
305.5	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	9.669	6.295
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	9.669	6.295
305.6	27	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	55.930
		Afdragsordninger	1.554	8.523
		Øvrige debitorer	1.032.000	1.032.000
		Andre debitorer i alt	1.033.554	1.096.454
307.1	28	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	5.498.197	153.000
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	5.498.197	153.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	2.006.753	3.189.837		
		Årets forbrug (konto 116)	-200.094	-1.777.356		
		Årets henlæggelser (konto 120)	680.000	531.000		
		Kursregulering	82.984	63.272		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.569.642	2.006.753		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-289.418	63.272	82.984	-143.162
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			310.206	247.339
		Årets forbrug (konto 117.1)			-72.724	-37.133
		Årets henlæggelser (konto 121)			100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			337.482	310.206
405	31	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			20.683	20.683
		Tab ved fraflytninger i alt			20.683	20.683
406	32	Andre henlæggelser				
		Saldo primo			54.898	18.626
		Årets forbrug			-1.720.946	-1.201.000
		Årets henlæggelser (konto 124)			0	1.032.000
		Fritagelse udamortiserede låneydelser			18.626	18.626
		Fritagelse pligtmæssige bidrag			198.952	186.647
		Driftslån			4.696.512	0
		Andre henlæggelser i alt			3.248.041	54.898
406.9	33	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			1.258.743	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			4.917.106	
		Henlæggelser i alt			6.175.849	
407	34	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			241.300	182.783
		Årets underskud (konto 210)			-30.622	0
		Årets overskud (konto 140)			0	129.517
		Overført til drift (konto 203.6)			-68.000	-71.000
		Opsamlet resultat i alt			142.678	241.300
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			60.858	57.032
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			60.858	57.032

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	36	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	73.460	150.278
		Afsat beløb til byggeregnskab	27.171	0
		Feriepengeforpligtelser	9.412	5.544
		Skyldige lønde	352	7.437
		Individuelle køkkenrenovering	14.317	13.303
		El	8.679	7.507
		Vand	11.669	0
		Øvrige skyldige	375	310.909
		Skyldige omkostninger i alt	145.435	494.978
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	12.413	3.661
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	12.413	3.661

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2025



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsbestyrelsen i ALBOA Almen Boligorganisation Aarhus

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 001 - Grundtvigsvej for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 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 afdelingens evne til at forsætte 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 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. revisionsinstruksen 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 regnskabsbrugerne 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for 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 noteoplysninger, 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.

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 boligafdelingen 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.

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 boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

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 udenfor 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.

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 001 - Grundtvigsvej

			Restgæld		Afdrag/		Årets		Afdrags-		Rentebidrag/	Restgæld		
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	57134711	1.138.000	982.091,80	0,00	0,00	57.627,22	0,00	5.832,22	2.881,53	0,00	0,00	924.464,58	2040
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	57133706	587.000	234.465,90	0,00	0,00	43.267,61	0,00	3.229,83	654,87	0,00	0,00	191.198,29	2029
Nykredit Realkredit A/S	Ombygning	57133708	1.557.000	1.354.880,27	0,00	0,00	74.700,27	0,00	7.982,65	3.980,71	0,00	0,00	1.280.180,00	2041
Forbedring kontantlån			3.282.000	2.571.437,97	0,00	0,00	175.595,10	0,00	17.044,70	7.517,11	0,00	0,00	2.395.842,87	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	57134709	694.000	379.043,52	0,00	0,00	38.737,98	0,00	7.593,46	1.093,74	0,00	0,00	340.305,54	2032
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	57134706	431.000	111.721,70	0,00	0,00	29.074,43	0,00	4.995,25	302,79	0,00	0,00	82.647,27	2027
Individuelle forbedringer			1.125.000	490.765,22	0,00	0,00	67.812,41	0,00	12.588,71	1.396,53	0,00	0,00	422.952,81	
Dispositionsfonden		10010001	3.100.000	1.123.026,33	0,00	0,00	107.485,26	0,00	48.514,74	0,00	0,00	0,00	1.015.541,07	2031
Forbedring dispositionsfondslån			3.100.000	1.123.026,33	0,00	0,00	107.485,26	0,00	48.514,74	0,00	0,00	0,00	1.015.541,07	
Selvfinansering	Køkken	10010006	553.344	343.393,83	0,00	0,00	29.571,79	0,00	17.522,56	0,00	0,00	0,00	313.822,04	2034
Selvfinans. - individuelle forbedringer			553.344	343.393,83	0,00	0,00	29.571,79	0,00	17.522,56	0,00	0,00	0,00	313.822,04	
Selvfinansering	Affaldsø	10010009	24.263	24.262,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.262,50	2033
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			24.263	24.262,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.262,50	
Selvfinansering	Klimaskærm	10010007	51.719.518	14.020.918,30	412.481,70	14.433.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Igangværende byggesager			51.719.518	14.020.918,30	412.481,70	14.433.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm 2020/2022	57134712	6.465.000	6.321.934,47	0,00	6.321.934,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Forbedring kontantlån			6.465.000	6.321.934,47	0,00	6.321.934,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm 2020/2022	57134713	20.966.000	20.426.249,37	0,00	20.426.249,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm 2020/2022	57134714	6.466.000	6.299.538,70	0,00	6.299.538,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Forbedering kontantiån			27.432.000	26.725.788,07	0,00	26.725.788,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Dispositionsfonden	Klmaskærm 2020/2022	10010013	2.074.000	0,00	2.074.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.074.000,00	2099
Byggeskade kontantiån			2.074.000	0,00	2.074.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.074.000,00	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm 2020/2022	57134712	6.465.000	0,00	6.321.934,47	0,00	136.388,27	0,00	197.490,21	18.813,37	0,00	0,00	6.185.546,20	2052
Byggeskade kontantiån			6.465.000	0,00	6.321.934,47	0,00	136.388,27	0,00	197.490,21	18.813,37	0,00	0,00	6.185.546,20	

Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm 2020/2022	57134713	20.966.000	0,00	20.426.249,37	0,00	509.468,19	0,00	445.148,97	56.608,20	0,00	58.031,88	19.916.781,18	2052
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm 2020/2022	57134714	6.466.000	0,00	6.299.538,70	0,00	157.122,07	0,00	137.285,77	17.458,20	0,00	44.873,92	6.142.416,63	2052
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	57134716	7.899.000	0,00	7.899.000,00	0,00	25.434,05	0,00	22.404,30	2.781,82	25.434,05	25.186,12	7.873.565,95	2053
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	57134717	1.149.000	0,00	1.149.000,00	0,00	3.699,68	0,00	3.258,96	404,65	3.699,68	3.663,61	1.145.300,32	2053
Byggeskade flexlån			36.480.000	0,00	35.773.788,07	0,00	695.723,99	0,00	608.098,00	77.252,87	29.133,73	131.755,53	35.078.064,08	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm 2020/2022	57134715	150.600	150.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.600,00	2072
Landsbyggefonden	Klimaskærm	10010010	150.600	0,00	150.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.600,00	2099
Aarhus Kommune, drift og økonomi	Klimaskærm	10010011	150.600	0,00	150.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.600,00	2099
Landsbyggefonden	Klimaskærm - driftslån 2019-2024	10010012	4.696.512	0,00	4.696.512,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.696.512,00	2099
Særstøttelån			5.148.312	150.600,00	4.997.712,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.148.312,00	