



AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	21

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	5	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 005 - Øster Allé		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Øster Allé 30 - 48 og 37 - 55		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.					
144911, 557531					
Matrikeltekst					
1 gt, Viby by, Viby, 1 br m.fl. Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		120	8.489	1	120,0
Boligoplysninger i alt		120	8.489		120,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	58	3.658	1	58,0
	3	38	2.856	1	38,0
	4	24	1.975	1	24,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	134	1 pr. påbegyndt 60 m ²	3,0
- Garager/carporte		25	0	1/5	5,0
Lejemålsoplysninger i alt		146	8.623		128,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		120	8.489,0		1950
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		120	8.489,0		
Boliger i tæt / lav byggeri					
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		896,63	1. januar 2024	42,20	4,94% 358.260

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
ÅRSBERETNING

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

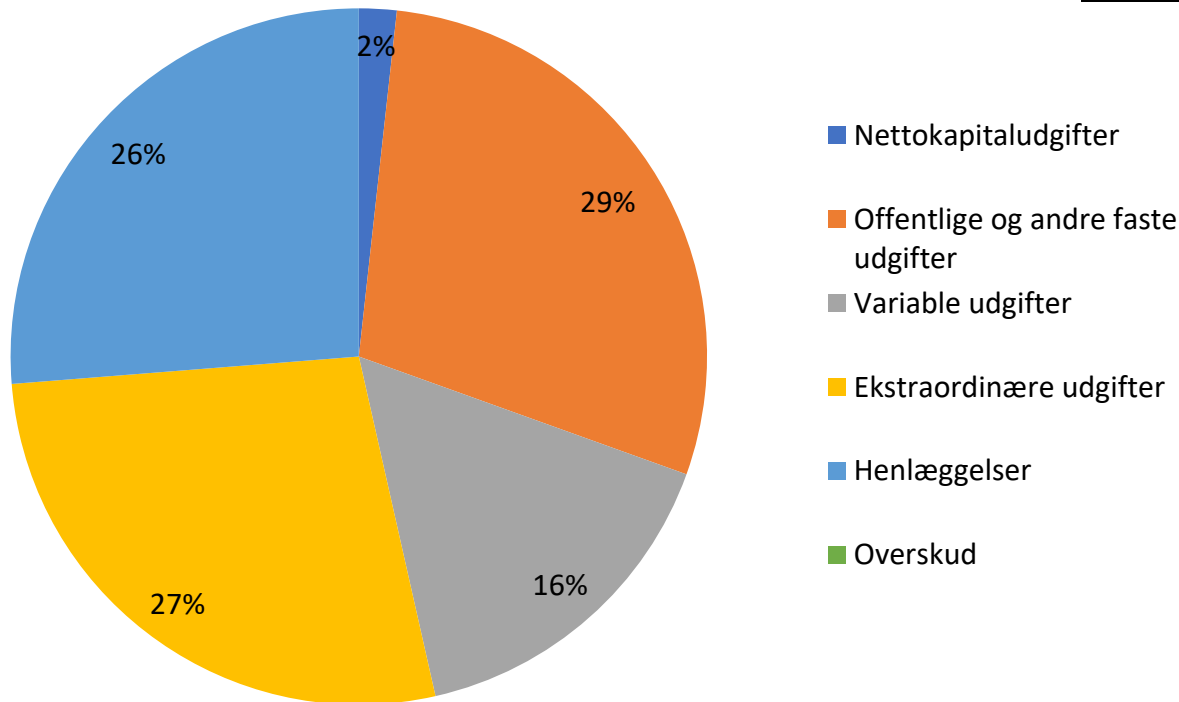
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 15.979.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	146.426	147.000	575
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.408.750	2.378.000	-30.750
114-119	Variable udgifter i alt	1.338.146	1.422.000	83.854
120-124	Henlæggelser i alt	2.200.000	2.200.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.285.556	2.269.000	-16.556
Udgifter i alt		8.378.878	8.416.000	37.122
Indtægter				
201	Boligaftifter og leje	7.983.732	7.987.000	3.268
202	Renter	121.718	177.000	55.282
203	Andre ordinære indtægter	257.449	252.000	-5.449
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		8.362.899	8.416.000	53.101
Årets resultat		-15.979		-15.979

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstregulering	-61.725
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse lønrefusion, udkontering af timer og øvrige	55.918
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61 %	-55.282
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivselsmidler	26.137
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse pris 0,91kr. pr. kWh	12.042
Øvrige poster	6.932
I alt	-15.979

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

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	6.372.052
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.090.486
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.000.000
Kursregulering 2024	317.915
Indestående pr. 31.12.2024	7.599.481

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	820.523
Forbrug 2024 jf. konto 117	-143.383
Henlagt 2024 jf. konto 121	200.000
Indestående pr. 31.12.2024	877.140

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	274.004
Indestående pr. 31.12.2024	274.004

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	336.725
Årets underskud (konto 210)	-15.979
Overført til drift (konto 203.6)	-83.000
Indestående pr. 31.12.2024	237.746

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. 604.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 170.000.

Konto 405:

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

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
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	146.426	147.000	147.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	462.790	463.000	495.000
107		Vandafgift	869	3.000	3.000
109	2	Renovation	229.725	168.000	205.000
110		Forsikringer	176.880	186.000	185.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	80.667	96.000	87.000
		3. Målerpasning m.m.	16.292	13.000	26.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	577.920	584.000	595.000
	4	2. Dispositionsfond	84.736	89.000	92.000
	5	4. Tillægsydelse	43.880	44.000	36.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	60.964	61.000	61.000
		2. G-indskud	674.027	671.000	708.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.408.750	2.378.000	2.493.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	770.141	809.000	835.000
		2. Rengøring af trappeopgang	124.500	143.000	115.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	1.441	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	209.522	209.000	209.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.090.486	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.090.486	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	143.383	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-143.383	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	185.496	194.000	193.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	3.941	3.000	4.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	6.226	10.000	5.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	9.015	0	7.000
119	13	Diverse udgifter	27.863	54.000	54.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.338.146	1.422.000	1.422.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.000.000	2.000.000	1.886.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	200.000	200.000	170.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.093.321	6.147.000	6.118.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
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	1.662.745	1.663.000	1.863.000
		Renter	341.532	431.000	409.000
		Bidrag	88.989	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.093.266	2.094.000	2.272.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	109.797	112.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	18.296	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-18.296	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	38.583	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-38.583	0	0
131	16	Andre renter	71.103	63.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	11.390	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.285.556	2.269.000	2.272.000
139		Udgifter i alt	8.378.878	8.416.000	8.390.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.378.878	8.416.000	8.390.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
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	7.611.480	7.611.000	7.757.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	182.328	175.000	183.000
		4. Erhverv	80.820	81.000	83.000
		6. Kældre m.v.	35.964	36.000	36.000
		7. Garager/carporte	73.140	84.000	73.000
202	18	Renter	121.718	177.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	3.490	3.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	166.391	160.000	165.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	100	4.000	2.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	4.000	2.000	2.000
		5. Indeksoverskud	468	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	83.000	83.000	86.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.362.899	8.416.000	8.390.000
209		Indtægter i alt	8.362.899	8.416.000	8.390.000
210		Årets underskud overført	15.979	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.378.878	8.416.000	8.390.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	3.421.271	3.421.271
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	74.710.000	
		3. Heraf grundværdi	18.852.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	3.421.271	3.421.271
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	26.829.258	28.552.867
304.9		Anlægsaktiver i alt	30.250.528	31.974.138
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	44.562	20.147
		2. Beboerindskud	7.103	0
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	373.548	294.583
	24	4. Fraflytninger	61.998	2.000
	25	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	100.031	77.540
	26	6. Andre debitorer	30.804	28.547
	27	7. Forudbetalte udgifter	499	827
307		Likvide beholdninger:		
	28	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.622.525	7.446.461
309.9		Omsætningsaktiver i alt	9.241.070	7.870.105
310		Aktiver i alt	39.491.598	39.844.243

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

BALANCE

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.599.481	6.372.052
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	877.140	820.523
405	31	Tab ved fraflytninger	274.004	274.004
406.9	32	Henlæggelser i alt	8.750.625	7.466.579
407	33	Opsamlet resultat	237.746	336.725
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	8.988.372	7.803.304
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	121.567	121.567
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.299.704	3.299.704
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	3.421.271	3.421.271
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	25.237.796	26.900.541
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.096.841	1.115.301
417		Langfristet gæld i alt	29.755.907	31.437.113
Kortfristetgæld				
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber	299.343	280.710
421	35	Skyldige omkostninger	340.946	198.851
422		Mellemregning med fraflyttere	13.346	1.663
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.	93.684	107.872
425		Anden kortfristet gæld:		
	37	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	14.730
426		Kortfristetgæld i alt	747.319	603.826
		Gæld i alt	30.503.227	32.040.939
430		Passiver i alt	39.491.598	39.844.243

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

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:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	48.809	49.000	49.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	97.617	98.000	98.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	146.426	147.000	147.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	208.541	149.000	185.000
109.2		Affaldsposer	8.336	9.000	9.000
109.3		Øvrige renovation	12.848	10.000	11.000
		Renovation i alt	229.725	168.000	205.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	577.920	584.000	595.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	84.736	89.000	92.000
	5	Tillægsydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	43.880	44.000	36.000
		Bidrag til foreningen i alt	706.536	717.000	723.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	728.004	757.000	782.000
114.7		IT varmemesterkontor	18.484	16.000	25.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	23.653	36.000	28.000
		Renholdelse i alt	770.141	809.000	835.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	17.137	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.675	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	77.320	209.000	209.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	4.910	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	69.570	0	0
115.6		Materiel	34.910	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	209.522	209.000	209.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
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	119.029	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	25.065	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	499.702	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	27.538	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	371.362	0	0
116.6		Materiel	47.791	0	0
		Forbrug i alt	1.090.486	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.090.486	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	93.959	113.000	108.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	7.321	9.000	8.000
		Administrationsgebyr vaskekort	11.520	12.000	12.000
		Øvrige udgifter	72.696	60.000	65.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	185.496	194.000	193.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-166.391	-160.000	-165.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	19.105	34.000	28.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	3.379	3.000	4.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	563	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.941	3.000	4.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-100	-4.000	-2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	3.841	-1.000	2.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	6.064	5.000	5.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	162	3.000	0
		Øvrige udgifter	0	2.000	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	6.226	10.000	5.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-4.000	-2.000	-2.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	2.226	8.000	3.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.4	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	106	0	0
		Øvrige udgifter	8.909	0	7.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	9.015	0	7.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	9.015	0	7.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	34.188	41.000	40.000
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	19.872	20.000	20.000
119.2		Trivselsformål	-2.188	20.000	20.000
119.3		Afdelingsmøder	3.850	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.629	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.701	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	27.863	54.000	54.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	231,94	231,94	218,72
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.000.000	2.000.000	1.886.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.000.000	2.000.000	1.886.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	23,19	23,19	19,71
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	200.000	200.000	170.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	200.000	200.000	170.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	71.103	63.000	0
		Andre renter i alt	71.103	63.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Ready2clean, afd5 Øster Alle. trappevask & vaskerier	11.390	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	11.390	0	0

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
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	50.615	114.000	0
		Andre renter	71.103	63.000	0
		Renter i alt	121.718	177.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	3.490	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	3.490	3.000	3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	166.391	160.000	165.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	100	4.000	2.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	4.000	2.000	2.000
203.5		Indeksoverskud	468	0	0
203.6		Overført fra opsamlet resultat	83.000	83.000	86.000
		Andre ordinære indtægter i alt	257.449	252.000	258.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	3.421.271	3.421.271
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	3.421.271	3.421.271
303.1	21	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.652.326	31.516.912
		+ Forbedringsarbejder i året	0	-1.186.145
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.652.326	30.330.767
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-109.797	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-109.797	0
		Afdrag 2023	0	-1.645.766
		Afskrivninger 2023	0	-103.233
		Årets overskud	0	-28.900
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.542.529	28.552.867
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	26.900.541	0
		+ Forbedringsarbejder i året	48.933	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	26.949.474	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-1.662.745	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.662.745	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	25.286.729	
		Forbedringsarbejder i alt	26.829.258	28.552.867

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.

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	44.562	20.147
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	44.562	20.147
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	253.531	189.540
		Vandregnskaber	120.017	105.042
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	373.548	294.583
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	61.998	2.000
		Fraflytninger i alt	61.998	2.000
305.5	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	88.922	77.540
		Afsluttede vandregnskaber	11.109	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	100.031	77.540
305.6	26	Andre debitorer		
		Vaskeriafregninger	29.353	27.995
		Øvrige debitorer	784	0
		Engangsbeløb	567	552
		Lokalesamlekonto	100	0
		Andre debitorer i alt	30.804	28.547
305.7	27	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	499	827
		Forudbetalte forbrug i alt	499	827
307.1	28	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	8.622.525	7.446.461
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	8.622.525	7.446.461

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	6.372.052	6.033.218		
		Årets forbrug (konto 116)	-1.090.486	-1.634.317		
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.000.000	1.787.000		
		Kursregulering	317.915	186.151		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	7.599.481	6.372.052		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-610.511	186.151	317.915	-106.445
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			820.523	825.525
		Årets forbrug (konto 117.1)			-143.383	-205.002
		Årets henlæggelser (konto 121)			200.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			877.140	820.523
405	31	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			274.004	274.004
		Tab ved fraflytninger i alt			274.004	274.004
406.9	32	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			1.949.090	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			6.801.535	
		Henlæggelser i alt			8.750.625	
407	33	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			336.725	260.098
		Årets underskud (konto 210)			-15.979	0
		Årets overskud (konto 140)			0	229.626
		Overført til drift (konto 203.6)			-83.000	-153.000
		Opsamlet resultat i alt			237.746	336.725
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			207.930	191.328
		Uafsluttede vandregnskaber			91.413	89.382
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			299.343	280.710

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	35	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	275.351	127.581
		Feriepengeforpligtelser	28.562	24.707
		Skyldige løndele	7.202	19.736
		El	28.773	26.826
		Øvrige skyldige	1.058	0
		Skyldige omkostninger i alt	340.946	198.851
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	69.184	83.372
		Deposita erhverv	24.500	24.500
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	93.684	107.872
425.3	37	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	0	14.730
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	14.730

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 005 - Øster Allé 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,

PÅTEGNING

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 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 005 - Øster Allé

			Restgæld				Afdrag/	Årets	Restgæld			
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Omfugning	57148214	722.000	263.873,39	0,00	0,00	49.630,23	0,00	7.373,13	736,13	214.243,16	2029
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	57148223	4.004.000	2.141.622,67	0,00	0,00	500.930,90	0,00	7.096,62	16.016,00	1.640.691,77	2028
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	57148224	5.541.000	4.303.302,46	0,00	0,00	336.181,31	0,00	32.450,33	12.532,32	3.967.121,15	2036
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst 2012	57148226	6.755.000	5.842.200,91	0,00	0,00	249.016,80	0,00	55.282,44	17.247,02	5.593.184,11	2045
Nykredit Realkredit A/S	Kloak	57148227	10.508.000	9.298.401,56	0,00	0,00	329.506,11	0,00	82.575,61	27.525,20	8.968.895,45	2049
Nykredit Realkredit A/S	Tagrenovering	57148228	5.242.000	5.051.140,05	0,00	0,00	197.479,79	0,00	156.753,61	14.932,71	4.853.660,26	2043
Forbedring kontantlån			32.772.000	26.900.541,04	0,00	0,00	1.662.745,14	0,00	341.531,74	88.989,38	25.237.795,90	
Selvfinansering	Køkken	10050009	2.175.049	1.652.326,35	0,00	0,00	109.797,42	0,00	71.102,58	0,00	1.542.528,93	2042
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.175.049	1.652.326,35	0,00	0,00	109.797,42	0,00	71.102,58	0,00	1.542.528,93	
Selvfinansering	El ladepladser mm	10050013	48.933	0,00	48.933,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.933,03	2027
Selvfinans. - individuelle forbedringer			48.933	0,00	48.933,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.933,03	