



AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 9		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 009 - Saralystparken II		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Saralystparken 25 - 36		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		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.					
403089					
Matrikeltekst					
Holme By, Skåde 6 OH					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		76	5.391	1	76,0
Ældreboliger		3	224	1	3,0
Boligoplysninger i alt		79	5.615		79,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	6	232	1	6,0
	2	24	1.346	1	24,0
	3	34	2.694	1	34,0
	4	10	867	1	10,0
	5	5	476	1	5,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		37	0	1/5	7,4
Lejemålsoplysninger i alt		116	5.615		86,4
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	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		77	5.646,0	29. jan 1952	15. nov. 1953
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		76	5.391,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		913,40	1. januar 2024	44,32	5,10% 248.880

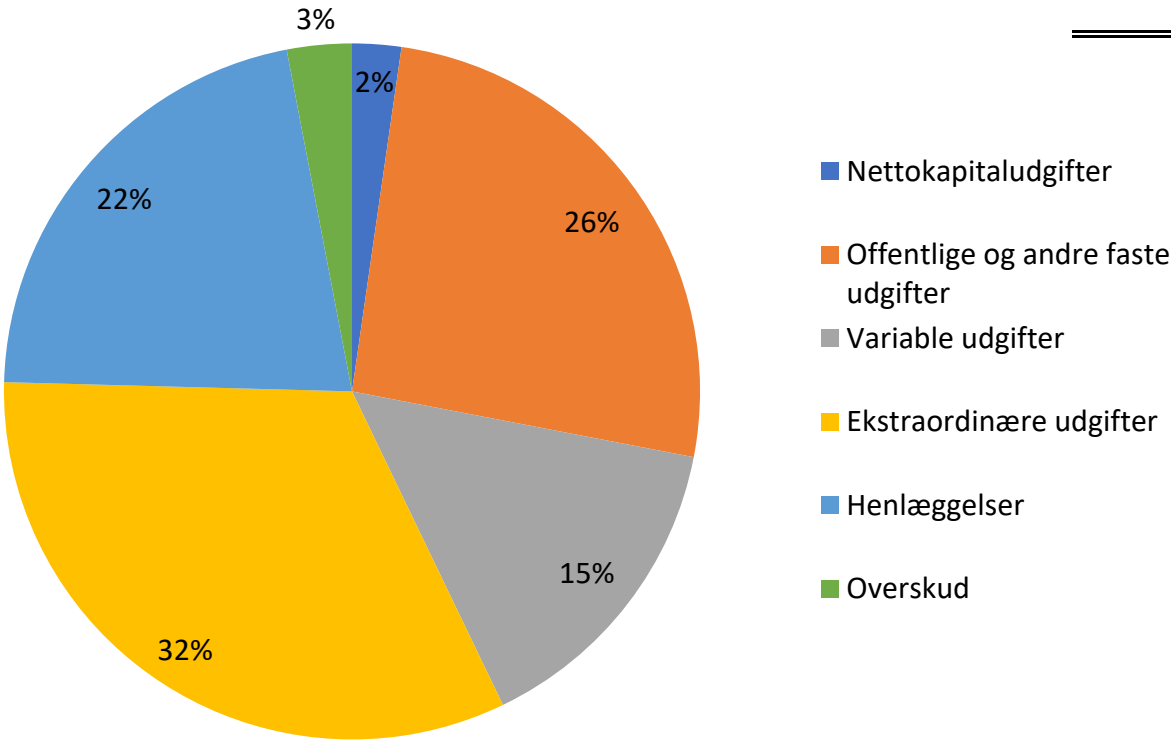
AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 177.867.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	134.552	135.000	449
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.522.242	1.538.000	15.758
114-119	Variable udgifter i alt	876.914	1.039.000	162.086
120-124	Henlæggelser i alt	1.275.000	1.275.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.924.908	1.917.000	-7.908
Udgifter i alt		5.733.615	5.904.000	170.385
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	5.580.331	5.575.000	-5.331
202	Renter	144.558	162.000	17.442
203	Andre ordinære indtægter	177.403	167.000	-10.403
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	9.191	0	-9.191
Indtægter i alt		5.911.483	5.904.000	-7.483
Årets resultat		177.867		177.867

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Inspektørens vurdering udfra gennemsnit	71.733
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Ændring i bemanding & kontering af lokaleudgifter	55.515
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 0,80 kr. pr. kWh	22.966
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse 0,80 kr. pr. kWh	19.236
Øvrige poster	8.416
I alt	177.867

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

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	4.496.595
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.457.630
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.050.000
Kursregulering 2024	122.741
Indestående pr. 31.12.2024	4.211.707

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	58.874
Forbrug 2024 jf. konto 117	-193.476
Henlagt 2024 jf. konto 121	225.000
Indestående pr. 31.12.2024	90.398

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	209.852
Årets overskud (konto 140)	177.867
Overført til drift (konto 203.6)	-16.000
Indestående pr. 31.12.2024	371.720

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. 393.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 225.000.

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

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	134.552	135.000	135.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	277.919	283.000	296.000
107		Vandafgift	757	0	0
109	2	Renovation	129.300	112.000	140.000
110		Forsikringer	118.974	124.000	125.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	37.788	61.000	54.000
		3. Målerpasning m.m.	14.246	14.000	15.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	390.096	390.000	402.000
	4	2. Dispositionsfond	57.197	59.000	62.000
	5	4. Tillægsydelse	29.400	30.000	24.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	38.520	39.000	39.000
		2. G-indskud	428.045	426.000	449.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.522.242	1.538.000	1.606.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	358.935	416.000	400.000
		2. Rengøring af trappeopgang	54.511	58.000	58.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	118.039	113.000	117.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	149.267	221.000	221.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.457.630	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.457.630	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	193.476	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-193.476	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	107.853	145.000	130.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.652	7.000	7.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	15.458	18.000	17.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	19.800	0	21.000
119	13	Diverse udgifter	45.399	61.000	61.000
119.9		Variable udgifter i alt	876.914	1.039.000	1.032.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.050.000	1.050.000	1.075.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	225.000	225.000	225.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.808.707	3.987.000	4.073.000

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

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	973.984	993.000	1.113.000
		Renter	536.464	584.000	586.000
		Bidrag	68.413	0	0
		Offentlige tilskud	-10.831	-12.000	-9.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.568.030	1.565.000	1.690.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	174.484	182.000	156.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	22.338	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-22.338	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	56.539	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-56.539	0	0
131	16	Andre renter	182.395	170.000	58.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.924.908	1.917.000	1.904.000
139		Udgifter i alt	5.733.615	5.904.000	5.977.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	177.867	0	0
140		Overskud i alt	177.867	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.911.483	5.904.000	5.977.000

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	5.128.740	5.129.000	5.284.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	329.395	324.000	296.000
		6. Kældre m.v.	18.096	18.000	18.000
		7. Garager/carporte	104.100	104.000	104.000
202	17	Renter	144.558	162.000	58.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	73.120	77.000	76.000
		2. Drift af fællesvaskeri	78.683	64.000	64.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	9.600	10.000	10.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	16.000	16.000	67.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	5.902.292	5.904.000	5.977.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	19	Korrektion vedr. tidligere år	9.191	0	0
209		Indtægter i alt	5.911.483	5.904.000	5.977.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	5.911.483	5.904.000	5.977.000

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

BALANCE

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	3.505.098	3.505.098
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	65.000.000	
		3. Heraf grundværdi	12.552.900	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	3.505.098	3.505.098
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	22.499.634	23.199.350
304.9		Anlægsaktiver i alt	26.004.732	26.704.447
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	7.344
		2. Beboerindskud	1.300	5.550
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	460.510	364.093
	24	4. Fraflytninger	25.000	0
	25	6. Andre debitorer	17.442	161.877
307		Likvide beholdninger:		
	26	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.619.803	3.014.561
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.124.055	3.553.426
310		Aktiver i alt	29.128.786	30.257.873

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.211.707	4.496.595
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	90.398	58.874
406.9	29	Henlæggelser i alt	4.302.105	4.555.470
407	30	Opsamlet resultat	371.720	209.852
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	4.673.824	4.765.322
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	399.200	399.200
409		Beboerindskud	176.000	176.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.929.898	2.929.898
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	3.505.098	3.505.098
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	18.596.566	19.545.709
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	11.300	11.300
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	684.975	642.500
416	31	Anden langfristet gæld	292.283	292.283
417		Langfristet gæld i alt	23.090.222	23.996.890
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	583.186	580.116
421	33	Skyldige omkostninger	770.946	897.113
422		Mellemregning med fraflyttere	0	16.073
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	10.609	2.360
426		Kortfristetgæld i alt	1.364.740	1.495.662
		Gæld i alt	24.454.962	25.492.551
430		Passiver i alt	29.128.786	30.257.873

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

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)	44.851	45.000	45.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	89.701	90.000	90.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	134.552	135.000	135.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	118.013	96.000	126.000
109.2		Affaldsposer	6.063	7.000	7.000
109.3		Øvrige renovation	5.224	9.000	7.000
		Renovation i alt	129.300	112.000	140.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	390.096	390.000	402.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	57.197	59.000	62.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	29.400	30.000	24.000
		Bidrag til foreningen i alt	476.693	479.000	488.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	331.910	367.000	367.000
114.7		IT varmemesterkontor	9.675	9.000	12.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	17.350	40.000	21.000
		Renholdelse i alt	358.935	416.000	400.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	3.833	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	6.334	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	60.333	221.000	221.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.074	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	24.151	0	0
115.6		Materiel	53.542	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	149.267	221.000	221.000

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II
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	135.378	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	179.450	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	566.017	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	257.781	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	292.903	0	0
116.6		Materiel	26.101	0	0
		Forbrug i alt	1.457.630	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.457.630	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	62.723	96.000	86.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	25.870	26.000	26.000
		Administrationsgebyr vaskekort	7.584	8.000	8.000
		Øvrige udgifter	11.676	15.000	10.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	107.853	145.000	130.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-78.683	-64.000	-64.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	29.170	81.000	66.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	5.835	6.000	7.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	581	0	0
		Andel fællesfaciliteters drift	1.236	1.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	7.652	7.000	7.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	7.652	7.000	7.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	8.501	6.000	7.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	4.625	10.000	10.000
		Øvrige udgifter	2.333	2.000	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	15.458	18.000	17.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-9.600	-10.000	-10.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-4.858	-8.000	-7.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	1.000	0	0
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	4.002	0	3.000
		Øvrige udgifter	15.798	0	18.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	19.800	0	21.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	19.800	0	21.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	57.623	88.000	94.000

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

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	13.082	13.000	13.000
119.2		Trivselsformål	11.583	27.000	27.000
119.3		Afdelingsmøder	2.748	3.000	6.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	9.986	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	3.000	3.000	0
119.6		Øvrige udgifter	5.000	5.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	45.399	61.000	61.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	187,00	187,00	191,45
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.050.000	1.050.000	1.075.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.050.000	1.050.000	1.075.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	40,07	40,07	40,07
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	225.000	225.000	225.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	225.000	225.000	225.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	182.395	170.000	58.000
		Andre renter i alt	182.395	170.000	58.000

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	17	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	19.542	50.000	0
		Andre renter	125.016	112.000	58.000
		Renter i alt	144.558	162.000	58.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	4.858	8.000	7.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	66.000	66.000	66.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	2.262	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	73.120	77.000	76.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	78.683	64.000	64.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	9.600	10.000	10.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	16.000	16.000	67.000
		Andre ordinære indtægter i alt	177.403	167.000	217.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Tilskud selskabslokale	9.191	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	9.191	0	0

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	3.505.098	3.505.098
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	3.505.098	3.505.098
303.1	21	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	2.153.038	27.610.750
		+ Forbedringsarbejder i året	423.911	688.378
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.576.949	28.299.129
		Afdrag	-146.864	
		Afskrivninger	-56.843	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-203.708	0
		Tilskud i året 2023	0	-4.235.452
		Indeksregulering 2023	0	234.137
		Afdrag 2023	0	-922.379
		Afskrivninger 2023	0	-176.084
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	2.373.241	23.199.350
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	21.046.311	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	21.046.311	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	24.841	0
		Samlet indeksregulering ultimo	24.841	
		Afdrag	-944.760	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-944.760	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	20.126.393	
		Forbedringsarbejder i alt	22.499.634	23.199.350
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.				
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	7.344
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	7.344
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	301.581	231.618
		Vandregnskaber	158.930	132.475
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	460.510	364.093
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	25.000	0
		Fraflytninger i alt	25.000	0

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	25	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	71.065
		Afdragsordninger	0	76.480
		Vaskeriafregninger	14.525	12.817
		Øvrige debitorer	1.718	0
		Engangsbeløb	0	1.516
		Lokalesamlekonto	1.200	0
		Andre debitorer i alt	17.442	161.877
307.1	26	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	2.619.803	3.014.561
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	2.619.803	3.014.561

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.496.595	5.461.487
		Årets forbrug (konto 116)	-1.457.630	-2.105.975
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.050.000	1.029.000
		Kursregulering	122.741	112.084
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.211.707	4.496.595
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-285.730	112.084
			122.741	-50.905
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	58.874	3.755
		Årets forbrug (konto 117.1)	-193.476	-169.881
		Årets henlæggelser (konto 121)	225.000	225.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	90.398	58.874
406.9	29	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	972.329	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	3.329.776	
		Henlæggelser i alt	4.302.105	
407	30	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	209.852	73.300
		Årets overskud (konto 140)	177.867	188.552
		Overført til drift (konto 203.6)	-16.000	-52.000
		Opsamlet resultat i alt	371.720	209.852
416	31	Anden langfristet gæld		
		Civilforsvarsstyrelsen	292.283	292.283
		Anden langfristet gæld i alt	292.283	292.283
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	401.109	401.168
		Uafsluttede vandregnskaber	182.077	178.948
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	583.186	580.116

AFDELING 009 - SARALYSTPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	35.068	225.965
		Afsat beløb til byggeregnskab	98.993	98.993
		Feriepengeforpligtelser	16.041	16.377
		Skyldige lønde	596	0
		Individuelle køkkenrenovering	597.612	540.233
		El	17.112	15.299
		Øvrige skyldige	5.525	246
		Skyldige omkostninger i alt	770.946	897.113
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	8.549	0
		Deposita garager	2.060	2.360
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	10.609	2.360

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 009 - Saralystparken II 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 009 - Saralystparken II

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Afdrags-	Index-	Restgæld	
			Hovedstol	primo			afskrivning				bidrag	regulering	ultimo	Udløbsår
Landsbyggefonden	Ombyg af Brugsen	10090016	399.200	399.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	399.200,00	2099
LBF oprindelig kontantlån			399.200	399.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	399.200,00	
Nykredit Realkredit A/S	Tagrenovering	88598504	6.900.000	4.493.274,32	0,00	0,00	267.667,45	0,00	197.019,95	13.183,10	0,00	0,00	4.225.606,87	2036
Forbedring obligationslån			6.900.000	4.493.274,32	0,00	0,00	267.667,45	0,00	197.019,95	13.183,10	0,00	0,00	4.225.606,87	
Nykredit Realkredit A/S	Altaner	88598508	4.480.000	3.758.276,99	0,00	0,00	167.119,51	0,00	55.644,01	11.087,41	0,00	0,00	3.591.157,48	2043
Nykredit Realkredit A/S	Fjernvarme 2021-2022	88598510	4.210.000	4.174.421,98	0,00	0,00	77.817,17	0,00	159.003,75	12.436,41	0,00	0,00	4.096.604,81	2053
Forbedring kontantlån			8.690.000	7.932.698,97	0,00	0,00	244.936,68	0,00	214.647,76	23.523,82	0,00	0,00	7.687.762,29	
Realkredit Danmark	Badeværelsesrenovering	14329593004	4.659.000	2.681.525,49	0,00	0,00	169.815,64	0,00	109.261,58	18.194,54	0,00	24.841,06	2.536.550,91	2039
Forbedring indexlån			4.659.000	2.681.525,49	0,00	0,00	169.815,64	0,00	109.261,58	18.194,54	0,00	24.841,06	2.536.550,91	
Nykredit Realkredit A/S	Brugsen	88598509	3.516.000	3.041.320,00	0,00	0,00	144.699,62	0,00	-13.090,82	9.485,12	10.831,28	0,00	2.896.620,38	2045
Forbedring flexlån			3.516.000	3.041.320,00	0,00	0,00	144.699,62	0,00	-13.090,82	9.485,12	10.831,28	0,00	2.896.620,38	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	88598506	951.000	574.283,09	0,00	0,00	51.909,58	0,00	12.598,66	1.664,73	0,00	0,00	522.373,51	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14329593014	495.000	288.643,39	0,00	0,00	29.301,74	0,00	6.191,74	833,12	0,00	0,00	259.341,65	2032
Realkredit Danmark	Køkken	14329593016	502.000	318.621,32	0,00	0,00	25.958,19	0,00	6.661,77	926,79	0,00	0,00	292.663,13	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14329593017	423.000	215.342,62	0,00	0,00	39.694,92	0,00	3.173,60	601,52	0,00	0,00	175.647,70	2029
Individuelle forbedringer			2.371.000	1.396.890,42	0,00	0,00	146.864,43	0,00	28.625,77	4.026,16	0,00	0,00	1.250.025,99	
Selvfinansering	Køkken	10090017	1.469.842	756.147,86	423.910,89	0,00	56.843,47	0,00	93.035,17	0,00	0,00	0,00	1.123.215,28	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.469.842	756.147,86	423.910,89	0,00	56.843,47	0,00	93.035,17	0,00	0,00	0,00	1.123.215,28	
Selvfinansering	Gavle og garager	10090013	3.011.132	1.589.313,71	0,00	0,00	91.341,66	0,00	68.658,35	0,00	0,00	0,00	1.497.972,05	2099
Selvfinansering	Gavle uden altaner	10090021	729.920	479.198,78	0,00	0,00	26.298,62	0,00	20.701,38	0,00	0,00	0,00	452.900,16	2028
Selvfinansering	Separation af kloak	10090024	874.397	536.697,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	536.697,44	2099
Igangværende byggesager			4.615.449	2.605.209,93	0,00	0,00	117.640,28	0,00	89.359,73	0,00	0,00	0,00	2.487.569,65	
Beredskabsstyrelsen	Tidl. civilforssvarsstyrelsen	10090001	292.283	292.282,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.282,75	2099
Banklån - 413100			292.283	292.282,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.282,75	