



AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	19
Prioritetsgæld	22

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 39		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 039 - Hjulbjergvej		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Hjulbjergvej 9 A - 119		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.					
183038					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 1H					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		85	6.563	1	85,0
Boligoplysninger i alt		85	6.563		85,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	10	392	1	10,0
	2	40	2.579	1	40,0
	3	12	1.020	1	12,0
	4	17	1.840	1	17,0
	5	6	732	1	6,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		12	0	1/5	2,4
Lejemålsoplysninger i alt		97	6.563		87,4
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Ja
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		85	6.564,0	10. maj 1979	1. jan 1981
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		85	6.564,0		
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.027,35	1. januar 2024	53,27	5,47%
					349.596

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
ÅRSBERETNING

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

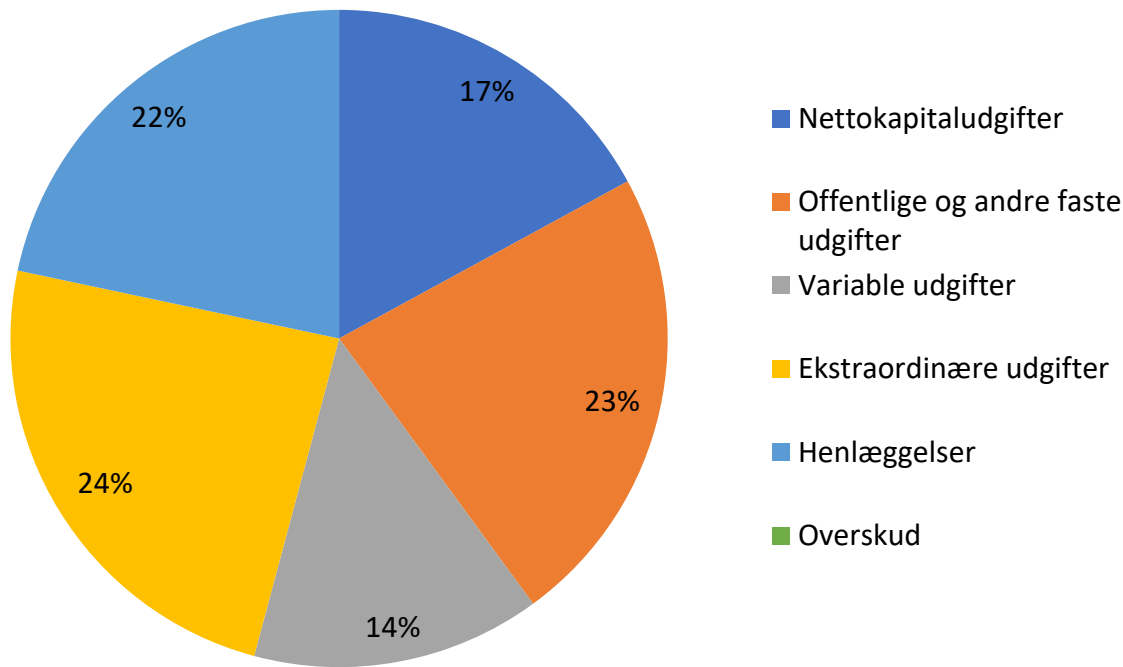
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 223.934.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.278.852	1.279.000	148
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.714.864	1.613.000	-101.864
114-119	Variable udgifter i alt	1.065.485	1.069.000	3.515
120-124	Henlæggelser i alt	1.625.000	1.625.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.810.237	1.704.000	-106.237
Udgifter i alt		7.494.439	7.290.000	-204.439
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	7.007.961	7.002.000	-5.961
202	Renter	54.403	91.000	36.597
203	Andre ordinære indtægter	208.140	197.000	-11.140
Indtægter i alt		7.270.504	7.290.000	19.496
Årets resultat		-223.934		-223.934

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld for 2022-2023	-92.512
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	-81.639
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Gartneraftale, ekstra arbejde & snerydning	-44.585
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstregulering	-39.753
Øvrige poster	34.555
I alt	-223.934

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

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	4.181.976
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.037.372
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.500.000
Kursregulering 2024	196.861
Indestående pr. 31.12.2024	4.841.466

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	106.818
Forbrug 2024 jf. konto 117	-137.238
Henlagt 2024 jf. konto 121	125.000
Indestående pr. 31.12.2024	94.580

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	77.696
Indestående pr. 31.12.2024	77.696

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	311.655
Årets underskud (konto 210)	-223.934
Overført til drift (konto 203.6)	-145.000
Indestående pr. 31.12.2024	-57.279

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. 459.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 125.000.

Konto 405:

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

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
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	1.278.852	1.279.000	1.279.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	870.639	789.000	916.000
107		Vandafgift	757	0	0
109	2	Renovation	209.753	170.000	228.000
110		Forsikringer	119.652	125.000	126.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	61.592	74.000	64.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	394.611	395.000	406.000
	4	2. Dispositionsfond	57.859	60.000	62.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.714.864	1.613.000	1.802.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	607.090	619.000	642.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	156.496	100.000	100.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	151.592	179.000	150.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.037.372	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.037.372	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	137.238	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-137.238	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	76.771	100.000	100.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	11.850	5.000	7.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	30.409	26.000	29.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	0	0	2.000
119	12	Diverse udgifter	31.277	40.000	34.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.065.485	1.069.000	1.064.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.500.000	1.500.000	1.428.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	125.000	125.000	125.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.684.201	5.586.000	5.698.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
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	242.704	393.000	503.000
		Renter	117.044	252.000	241.000
		Bidrag	10.178	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	369.926	645.000	744.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	53.478	51.000	10.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	1.065.671	915.000	912.000
		Renter	41.137	-2.000	1.000
		Bidrag	74.666	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	54.756	41.000	48.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	1.236.231	954.000	961.000
130		1. Tab ved fraflytninger	76.256	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-76.256	0	0
131	15	Andre renter	58.091	54.000	0
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år	92.512	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.810.237	1.704.000	1.715.000
139		Udgifter i alt	7.494.439	7.290.000	7.413.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.494.439	7.290.000	7.413.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
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	6.742.512	6.743.000	6.990.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	240.512	234.000	238.000
		7. Garager/carporte	20.160	20.000	20.000
		8. Individuel råderet	4.777	5.000	5.000
202	17	Renter	54.403	91.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	2.574	3.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	56.067	46.000	50.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	4.500	3.000	3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	145.000	145.000	104.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.270.504	7.290.000	7.413.000
209		Indtægter i alt	7.270.504	7.290.000	7.413.000
210		Årets underskud overført	223.934	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	7.494.439	7.290.000	7.413.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	53.125.888	53.125.888
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	103.000.000	
		3. Heraf grundværdi	32.104.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	53.125.888	53.125.888
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.613.194	7.779.935
	21	2. Bygningsskaderenovering m.v.	22.660.367	19.436.093
	22	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	33.083	37.506
304.9		Anlægsaktiver i alt	79.432.533	80.379.422
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	23	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	12.648
	24	4. Fraflytninger	283.517	8.736
	25	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.256	2.798
	26	6. Andre debitorer	9.900	8.903
	27	7. Forudbetalte udgifter	1.786	1.609
307		Likvide beholdninger:		
	28	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.580.099	4.822.259
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.877.559	4.856.953
310		Aktiver i alt	84.310.091	85.236.374

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.841.466	4.181.976
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	94.580	106.818
405	31	Tab ved fraflytninger	77.696	77.696
406.9	32	Henlæggelser i alt	5.013.742	4.366.491
407	33	Opsamlet resultat	-57.279	311.655
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	4.956.463	4.678.145
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	8.235.293	8.235.293
409		Beboerindskud	718.000	718.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	44.172.595	44.172.595
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	53.125.888	53.125.888
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	2.629.967	7.145.690
		2. Bygningsskader	22.660.367	19.436.093
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	377.800	365.400
417		Langfristet gæld i alt	78.794.022	80.073.071
Kortfristetgæld				
421	34	Skyldige omkostninger	558.626	481.074
423	35	Deposita og forudbetalt leje m.v.	980	4.084
426		Kortfristetgæld i alt	559.606	485.158
		Gæld i alt	79.353.628	80.558.229
430		Passiver i alt	84.310.091	85.236.374

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
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)	1.278.852	1.279.000	1.279.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			1.278.852	1.279.000	1.279.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	187.402	151.000	211.000
109.2		Affaldsposer	7.527	5.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	14.823	14.000	14.000
Renovation i alt			209.753	170.000	228.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	394.611	395.000	406.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	57.859	60.000	62.000
Bidrag til foreningen i alt			452.470	455.000	468.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	567.959	580.000	600.000
114.7		IT varmemesterkontor	20.058	16.000	22.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	19.073	23.000	20.000
Renholdelse i alt			607.090	619.000	642.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	24.976	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	11.152	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	46.257	179.000	150.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	646	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	21.647	0	0
115.6		Materiel	46.914	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			151.592	179.000	150.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	394.095	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	31.478	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	221.841	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	170.294	0	0
116.6		Materiel	219.663	0	0
		Forbrug i alt	1.037.372	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.037.372	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	18.924	20.000	19.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	27.238	33.000	34.000
		Administrationsgebyr vaskekort	8.160	8.000	8.000
		Øvrige udgifter	22.450	39.000	39.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	76.771	100.000	100.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-56.067	-46.000	-50.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	20.705	54.000	50.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	5.100	5.000	5.000
		Hjertestarter, service, abonnement	6.750	0	2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	11.850	5.000	7.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	11.850	5.000	7.000
	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	23.909	20.000	24.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.884	2.000	2.000
		Øvrige udgifter	4.616	4.000	3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	30.409	26.000	29.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-4.500	-3.000	-3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	25.909	23.000	26.000
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		Øvrige udgifter	0	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	0	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	0	0	2.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	58.464	82.000	85.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	14.076	14.000	14.000
119.2		Trivselsformål	8.483	7.000	7.000
119.3		Afdelingsmøder	0	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	6.382	6.000	6.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	6.000	0
119.6		Øvrige udgifter	2.337	5.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	31.277	40.000	34.000
	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	228,55	228,55	217,58
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.500.000	1.500.000	1.428.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.500.000	1.500.000	1.428.000
	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	19,05	19,05	19,05
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	125.000	125.000	125.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	125.000	125.000	125.000
	15	Andre renter			
131		Andre renter	58.091	54.000	0
		Andre renter i alt	58.091	54.000	0
	16	Korrektioner vedr. tidligere år			
134		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldig beløb 2022-2023	92.512	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	92.512	0	0

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
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	31.343	72.000	0
		Andre renter	23.060	19.000	0
		Renter i alt	54.403	91.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	2.574	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	2.574	3.000	3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	56.067	46.000	50.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	4.500	3.000	3.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	145.000	145.000	104.000
		Andre ordinære indtægter i alt	208.140	197.000	160.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	36.357.345	36.357.345
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	16.768.543	16.768.543
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	53.125.888	53.125.888
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.497.976	7.896.662
		+ Forbedringsarbejder i året	198.871	356.909
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.696.847	8.253.570
		Afdrag	-108.462	
		Afskrivninger	-49.055	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-157.517	0
		Indeksregulering 2023	0	161.177
		Afdrag 2023	0	-392.681
		Afskrivninger 2023	0	-45.121
		Årets overskud	0	-197.010
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.539.330	7.779.935
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	6.281.960	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-4.090.779	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.191.180	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	16.926	0
		Samlet indeksregulering ultimo	16.926	
		Afdrag	-134.241	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-134.241	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	2.073.865	
		Forbedringsarbejder i alt	3.613.194	7.779.935

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.

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
303.2	21	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		Anskaffelsessum primo	19.436.093	20.354.197
		+ Renoveringsarbejder i året	4.289.946	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	23.726.038	20.354.197
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-1.065.671	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.065.671	
		Afskrivninger 2023	0	-918.105
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	22.660.367	19.436.093
303.4	22	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	37.506	41.884
		- Årets afskrivninger	-4.423	-4.379
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	33.083	37.506
305.1	23	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	12.648
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	12.648
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	4.132	768
		Tilgodehavende hos kommunen	279.385	7.967
		Fraflytninger i alt	283.517	8.736
305.5	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	2.256	2.798
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.256	2.798
305.6	26	Andre debitorer		
		Vaskeriafregninger	9.384	8.903
		Øvrige debitorer	516	0
		Andre debitorer i alt	9.900	8.903
305.7	27	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	600	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.187	1.609
		Forudbetalte forbrug i alt	1.786	1.609
307.1	28	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	4.580.099	4.822.259
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	4.580.099	4.822.259

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.181.976	3.900.253
		Årets forbrug (konto 116)	-1.037.372	-1.073.795
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.500.000	1.230.000
		Kursregulering	196.861	125.519
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.841.466	4.181.976
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-419.237	125.519
			196.861	-96.856
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	106.818	102.966
		Årets forbrug (konto 117.1)	-137.238	-96.148
		Årets henlæggelser (konto 121)	125.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	94.580	106.818
405	31	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	77.696	77.696
		Tab ved fraflytninger i alt	77.696	77.696
406.9	32	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	470.027	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	4.543.716	
		Henlæggelser i alt	5.013.742	
407	33	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	311.655	431.655
		Årets underskud (konto 210)	-223.934	0
		Overført til drift (konto 203.6)	-145.000	-120.000
		Opsamlet resultat i alt	-57.279	311.655
421	34	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	152.705	220.975
		Feriepengeforpligtelser	20.092	20.692
		Individuelle køkkenrenovering	214.033	179.002
		Varme	0	526
		El	12.420	11.972
		Øvrige skyldige	159.375	47.907
		Skyldige omkostninger i alt	558.626	481.074

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	35	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	0	3.104
		Deposita ungdomsboliger	0	-560
		Deposita garager	980	1.540
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	980	4.084

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
-------	------	-------------	------------------	------------------

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 039 - Hjulbjergvej 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 039 - Hjulbjergvej

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Landsbyggefonden		78100	8.235.293	8.235.293,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.235.293,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			8.235.293	8.235.293,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.235.293,00	
Realkredit Danmark	Fjernvarmenet	19583435001	1.300.000	624.305,35	0,00	0,00	48.538,74	0,00	35.331,54	1.929,02	0,00	5.760,42	581.527,03	2036
Realkredit Danmark	Fjernvarmenet	19583435002	1.300.000	645.228,44	0,00	0,00	48.408,89	0,00	33.597,55	1.886,15	0,00	5.957,97	602.777,52	2037
Jyske Bank	Bygningsrenovering	5585669	1.020.000	562.581,06	0,00	0,00	37.293,77	0,00	25.223,55	3.995,76	0,00	5.207,37	530.494,66	2038
Forbedring indexlån			3.620.000	1.832.114,85	0,00	0,00	134.241,40	0,00	94.152,64	7.810,93	0,00	16.925,76	1.714.799,21	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	328710705	721.000	557.544,09	0,00	0,00	41.060,34	0,00	4.356,90	1.626,51	0,00	0,00	516.483,75	2036
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	328710701	471.000	256.811,41	0,00	0,00	26.300,88	0,00	5.158,16	740,98	0,00	0,00	230.510,53	2032
Individuelle forbedringer			1.192.000	814.355,50	0,00	0,00	67.361,22	0,00	9.515,06	2.367,49	0,00	0,00	746.994,28	
Selvfinansering	Køkken	10390018	796.251	474.345,76	198.871,33	0,00	49.055,06	0,00	57.735,97	0,00	0,00	0,00	624.162,03	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			796.251	474.345,76	198.871,33	0,00	49.055,06	0,00	57.735,97	0,00	0,00	0,00	624.162,03	
Selvfinansering	Stensætning	10390019	220.938	159.899,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.899,08	2033
Selvfinansering	Udvendige arealer og tipvogn	10390021	199.166	0,00	199.166,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.166,25	2033
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			420.104	159.899,08	199.166,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	359.065,33	
Råderet	1-039-1079-10	10390014	59.533	37.505,71	0,00	0,00	4.422,50	0,00	354,82	0,00	0,00	0,00	33.083,21	2036
Råderet			59.533	37.505,71	0,00	0,00	4.422,50	0,00	354,82	0,00	0,00	0,00	33.083,21	
Nordea Bank Danmark A/S	Køkken		585.221	209.274,27	0,00	0,00	41.100,97	0,00	13.376,23	0,00	0,00	0,00	168.173,30	
Bankkredit - individuelle			585.221	209.274,27	0,00	0,00	41.100,97	0,00	13.376,23	0,00	0,00	0,00	168.173,30	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	328710702	5.400.000	4.289.945,70	0,00	4.289.945,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Forbedring kontantlån			5.400.000	4.289.945,70	0,00	4.289.945,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	328710702	5.400.000	0,00	4.289.945,70	0,00	150.650,72	0,00	105.352,48	12.701,23	0,00	0,00	4.139.294,98	2045
Byggeskade kontantlån			16.200.000	0,00	4.289.945,70	0,00	150.650,72	0,00	105.352,48	12.701,23	0,00	0,00	4.139.294,98	

Nykredit Realkredit A/S

328710704

23.592.000

19.436.092,69

0,00

0,00

915.020,56

0,00

-64.215,00

61.965,00

-54.756,12

0,00

18.521.072,13

2045

Byggeskade flexlån

23.592.000

19.436.092,69

0,00

0,00

915.020,56

0,00

-64.215,00

61.965,00

-54.756,12

0,00

18.521.072,13

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 328710704