



AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 42		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 042 - Egelundsparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Byagervej 102 - 130 D		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8330 Beder		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.					
636245					
Matrikeltekst					
11 g, Beder by, Beder					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		138	11.878	1	138,0
Boligoplysninger i alt		138	11.878		138,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	43	3.041	1	43,0
	3	51	4.330	1	51,0
	4	38	3.831	1	38,0
	5	6	676	1	6,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		31	0	1/5	6,2
Lejemålsoplysninger i alt		169	11.878		144,2
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv 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		138	11861.9		01-01-1984
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		138	11861.9		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		924,29	1. januar 2024	46,75	5,33% 555.264

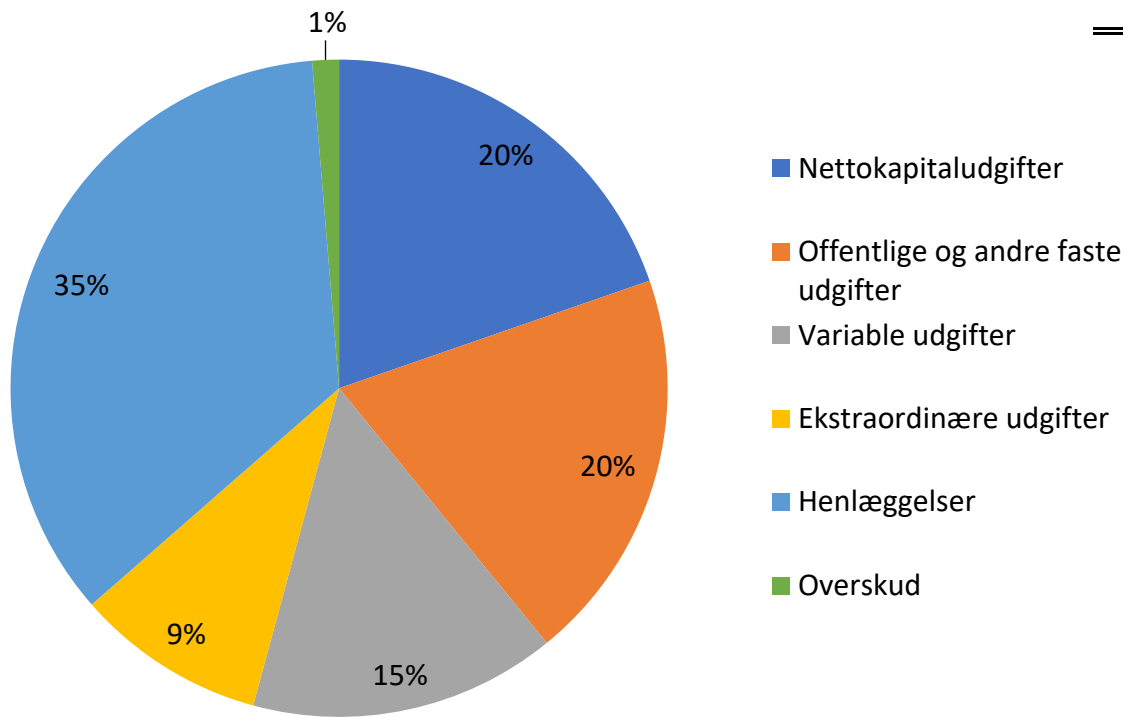
AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 154.197.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.310.513	2.311.000	487
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.277.740	2.548.000	270.260
114-119	Variable udgifter i alt	1.771.925	1.731.000	-40.925
120-124	Henlæggelser i alt	4.120.257	4.120.000	-257
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.097.586	959.000	-138.586
Udgifter i alt		11.578.020	11.669.000	90.980
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	11.353.428	11.344.000	-9.428
202	Renter	121.625	159.000	37.375
203	Andre ordinære indtægter	245.883	166.000	-79.883
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	11.281	0	-11.281
Indtægter i alt		11.732.217	11.669.000	-63.217
Årets resultat		154.197		154.197

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	292.954
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Skyldig grundskyld 2022 og 2023	-128.328
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Tilskud til fjernvarmesag, udlejninger selskabslokale	79.883
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudgift til snerydning, samt udbetaling af timer	-65.475
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Større prisstigninger fra Kredsløb end forudsat	-64.771
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Brugt færre penge til trivsel	28.895
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - El - besparelse pr. kWh kr. 0,82	27.680
Øvrige poster	-16.640
I alt	154.197

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

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	11.125.994
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.285.940
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.815.000
Kursregulering 2024	592.620
Indestående pr. 31.12.2024	13.247.675

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	968.678
Forbrug 2024 jf. konto 117	-520.233
Henlagt 2024 jf. konto 121	150.000
Indestående pr. 31.12.2024	598.445

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	1.155.257
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2024	1.155.257
Indestående pr. 31.12.2024	2.310.513

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	381.264
Årets overskud (konto 140)	154.197
Overført til drift (konto 203.6)	-58.000
Indestående pr. 31.12.2024	477.461

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. 831.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 200.000.

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN
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	2.310.513	2.311.000	2.311.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	802.046	1.095.000	802.000
109	2	Renovation	411.771	347.000	452.000
110		Forsikringer	200.958	211.000	211.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	74.590	102.000	91.000
		3. Målerpasning m.m.	17.730	18.000	29.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	651.063	651.000	671.000
	4	2. Dispositionsfond	95.460	99.000	103.000
	5	4. Tillægsydelser	24.120	25.000	19.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.277.740	2.548.000	2.378.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	971.507	969.000	1.026.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	92.969	30.000	35.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	395.409	391.000	408.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.285.940	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.285.940	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	520.233	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-520.233	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	138.899	164.000	168.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.722	9.000	8.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	91.620	83.000	63.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	17.695	0	19.000
119	13	Diverse udgifter	56.105	85.000	86.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.771.925	1.731.000	1.813.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.815.000	2.815.000	3.017.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	150.000	150.000	200.000
124	16	Andre henlæggelser	1.155.257	1.155.000	1.155.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.480.434	10.710.000	10.874.000

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN
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	692.079	692.000	708.000
		Renter	165.011	206.000	190.000
		Bidrag	40.661	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	897.751	898.000	898.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	41.571	39.000	6.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.568	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.568	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	275.059	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-275.059	0	0
131	17	Andre renter	29.936	22.000	1.000
134	18	Korrektioner vedr. tidligere år	128.328	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.097.586	959.000	905.000
139		Udgifter i alt	11.578.020	11.669.000	11.779.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	154.197	0	0
140		Overskud i alt	154.197	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	11.732.217	11.669.000	11.779.000

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN
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	10.978.764	10.980.000	11.248.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	285.510	275.000	222.000
		7. Garager/carporte	83.040	83.000	83.000
		8. Individuel råderet	6.114	6.000	6.000
202	19	Renter	121.625	159.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	78.172	8.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	82.311	80.000	80.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	27.400	20.000	20.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	58.000	58.000	117.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	11.720.936	11.669.000	11.779.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	21	Korrektion vedr. tidligere år	11.281	0	0
209		Indtægter i alt	11.732.217	11.669.000	11.779.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	11.732.217	11.669.000	11.779.000

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

BALANCE

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
AKTIVER				
301	22	Ejendommens anskaffelsessum	94.020.175	94.020.175
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	131.000.000	
		3. Heraf grundværdi	44.534.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	94.020.175	94.020.175
303		Forbedringsarbejde:		
	23	1. Forbedringsarbejder m.v.	13.748.999	19.438.376
	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.	22.824.300	0
	25	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	15.650	21.204
304.9		Anlægsaktiver i alt	130.609.124	113.479.755
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	26	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	20.165
		2. Beboerindskud	91.900	21.500
	27	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	144.323	129.012
	28	4. Fraflytninger	7.423	24.924
	29	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	57.674	0
	30	6. Andre debitorer	85.486	35.215
	31	7. Forudbetalte udgifter	129	4.510
307		Likvide beholdninger:		
	32	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	16.338.556	9.621.425
309.9		Omsætningsaktiver i alt	16.725.490	9.856.751
310		Aktiver i alt	147.334.614	123.336.506

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	33	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.247.675	11.125.994
402	34	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	598.445	968.678
406	35	Andre henlæggelser	2.310.513	1.155.257
406.9	36	Henlæggelser i alt	16.156.634	13.249.929
407	37	Opsamlet resultat	477.461	381.264
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	16.634.095	13.631.194
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	15.420.711	15.420.711
409		Beboerindskud	1.372.000	1.372.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	77.227.464	77.227.464
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	94.020.175	94.020.175
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	13.120.085	13.812.164
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	677.800	682.400
417		Langfristet gæld i alt	107.818.060	108.514.739
Kortfristetgæld				
419	38	Uafsluttede forbrugsregnskaber	120.744	126.459
421	39	Skyldige omkostninger	5.608.501	853.289
422		Mellemregning med fraflyttere	3.374	0
423	40	Deposita og forudbetalt leje m.v.	30.556	102.830
424		Banklån	17.119.284	0
425		Anden kortfristet gæld:		
	41	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	107.996
426		Kortfristetgæld i alt	22.882.459	1.190.574
		Gæld i alt	130.700.519	109.705.312
430		Passiver i alt	147.334.614	123.336.506

NOTER

ej revideret *ej revideret*

UDGIFTER

105.2	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Indexlån:			
		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	2.310.513	2.311.000	2.311.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.310.513	2.311.000	2.311.000
109.1	2	Renovation			
109.2		Renovationsafgift	393.405	319.000	424.000
109.3		Affaldsposer	7.578	11.000	10.000
		Øvrige renovation	10.788	17.000	18.000
		Renovation i alt	411.771	347.000	452.000
		Bidrag til foreningen			
112.1	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
		Administrationsbidrag	651.063	651.000	671.000
112.2	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
		2. Dispositionsfond	95.460	99.000	103.000
112.4	5	Tillægydelser			
		4. Tillægsydelser	24.120	25.000	19.000
		Bidrag til foreningen i alt	770.643	775.000	793.000
114.1	6	Renholdelse			
114.7		Løn ejendomsfunktionær	916.330	898.000	970.000
114.9		IT varmemesterkontor	25.897	21.000	23.000
		Øvrige renholdelsesudgifter	29.280	50.000	33.000
		Renholdelse i alt	971.507	969.000	1.026.000
115.1	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.2		Terræn	66.575	0	0
115.3		Bygning, klimaskærm	24.299	0	0
115.4		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	144.027	391.000	408.000
115.5		Bygning, fælles indvendig	4.460	0	0
115.6		Bygning, tekniske installationer	100.930	0	0
		Materiel	55.119	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	395.409	391.000	408.000

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

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	165.395	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	58.931	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	509.398	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	465.629	0	0
116.6		Materiel	86.586	0	0
		Forbrug i alt	1.285.940	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.285.940	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	61.547	74.000	79.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	29.665	47.000	47.000
		Administrationsgebyr vaskekort	13.248	13.000	14.000
		Øvrige udgifter	34.439	30.000	28.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	138.899	164.000	168.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-82.311	-80.000	-80.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	56.588	84.000	88.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	3.817	4.000	4.000
		Andel fællesfaciliteters drift	3.455	5.000	4.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	450	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	7.722	9.000	8.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	7.722	9.000	8.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	38.179	24.000	27.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	50.721	55.000	32.000
		Øvrige udgifter	2.719	4.000	4.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	91.620	83.000	63.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-27.400	-20.000	-20.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	64.220	63.000	43.000
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	14.695	0	16.000
		Øvrige udgifter	3.000	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	17.695	0	19.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	17.695	0	19.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	146.226	156.000	158.000

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

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	22.853	23.000	24.000
119.2		Trivselsformål	14.059	40.000	40.000
119.3		Afdelingsmøder	4.352	7.000	7.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	8.884	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	5.957	5.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	56.105	85.000	86.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	236,99	236,99	254,00
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.815.000	2.815.000	3.017.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.815.000	2.815.000	3.017.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	12,63	12,63	16,84
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	150.000	150.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	150.000	150.000	200.000
124	16	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.155.257	1.155.000	1.155.000
		Andre henlæggelser i alt	1.155.257	1.155.000	1.155.000
131	17	Andre renter			
		Andre renter	29.936	22.000	1.000
		Andre renter i alt	29.936	22.000	1.000
134	18	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld 2022 og 2023	128.328	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	128.328	0	0

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	19	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	94.352	140.000	0
		Andre renter	27.273	19.000	0
		Renter i alt	121.625	159.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	74.000	5.000	0
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	4.172	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	78.172	8.000	3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	82.311	80.000	80.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	27.400	20.000	20.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	58.000	58.000	117.000
		Andre ordinære indtægter i alt	245.883	166.000	220.000
206	21	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Tilskud til elladestandere	11.281	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	11.281	0	0

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	22	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	67.046.573	67.046.573
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	26.973.602	26.973.602
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	94.020.175	94.020.175
303.1	23	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.513.654	18.139.332
		+ Forbedringsarbejder i året	125.831	2.056.462
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.639.485	20.195.794
		Afdrag	-189.212	
		Afskrivninger	-36.016	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-225.229	0
		Afdrag 2023	0	-679.118
		Afskrivninger 2023	0	-33.175
		Årets overskud	0	-45.125
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.414.257	19.438.376
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	17.924.722	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-5.087.113	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	12.837.609	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-502.867	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-502.867	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	12.334.742	
		Forbedringsarbejder i alt	13.748.999	19.438.376
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.				
303.2	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		+ Renoveringsarbejder i året	22.824.300	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	22.824.300	0
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	22.824.300	0

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
303.4	25	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	21.204	26.594
		- Årets afskrivninger	-5.554	-5.390
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	15.650	21.204
305.1	26	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	20.165
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	20.165
305.3	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Vandregnskaber	144.323	129.012
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	144.323	129.012
305.4	28	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	5.450	24.924
		Tilgodehavende hos kommunen	1.973	0
		Fraflytninger i alt	7.423	24.924
305.5	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	57.674	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	57.674	0
305.6	30	Andre debitorer		
		Forsikringssager	66.940	0
		Vaskeriafregninger	14.920	12.996
		Engangsbeløb	725	17.619
		Lokalesamlekonto	2.900	4.600
		Andre debitorer i alt	85.486	35.215
305.7	31	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	129	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	4.510
		Forudbetalte forbrug i alt	129	4.510
307.1	32	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	16.338.556	9.621.425
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	16.338.556	9.621.425

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	33	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	11.125.994	9.533.091		
		Årets forbrug (konto 116)	-1.285.940	-1.262.266		
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.815.000	2.530.000		
		Kursregulering	592.620	325.169		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	13.247.675	11.125.994		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-1.933.466	325.169	592.620	-1.015.676
402	34	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			968.678	1.128.273
		Årets forbrug (konto 117.1)			-520.233	-309.594
		Årets henlæggelser (konto 121)			150.000	150.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			598.445	968.678
406	35	Andre henlæggelser				
		Saldo primo			1.155.257	0
		Fritagelse udamortiserede låneydelser			1.155.257	1.155.257
		Andre henlæggelser i alt			2.310.513	1.155.257
406.9	36	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			2.835.713	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			13.320.921	
		Henlæggelser i alt			16.156.634	
407	37	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			381.264	237.565
		Årets overskud (konto 140)			154.197	263.700
		Overført til drift (konto 203.6)			-58.000	-120.000
		Opsamlet resultat i alt			477.461	381.264
419	38	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede vandregnskaber			120.744	126.459
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			120.744	126.459

AFDELING 042 - EGELUNDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	39	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	5.205.878	592.364
		Afsat beløb til byggeregnskab	99.529	99.529
		Feriepengeforpligtelser	32.891	30.998
		Skyldige løndele	1.425	0
		Individuelle køkkenrenovering	107.602	104.939
		El	25.043	20.471
		Øvrige skyldige	136.134	4.987
		Skyldige omkostninger i alt	5.608.501	853.289
423	40	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	30.556	102.830
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	30.556	102.830
425.3	41	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	0	107.996
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	107.996

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 042 - Egelundsparken 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 042 - Egelundsparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/		Årets	Rente	Bidrag	Restgæld	
			Hovedstol	primo			afskrivning	overskud				ultimo	Udløbsår
Landsbyggefonden		82032	15.420.711	15.420.711,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.420.711,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			15.420.711	15.420.711,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.420.711,00	
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer 2005	91236811	2.988.000	1.814.502,02	0,00	0,00	146.525,56	0,00	32.407,84	5.279,30	1.667.976,46	2035	
Nykredit Realkredit A/S	Fjernvarme	91236813	12.000.000	11.023.106,96	0,00	0,00	356.341,11	0,00	104.410,89	32.669,24	10.666.765,85	2051	
Forbedring kontantlån			14.988.000	12.837.608,98	0,00	0,00	502.866,67	0,00	136.818,73	37.948,54	12.334.742,31		
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	91236812	1.079.000	642.990,26	0,00	0,00	59.097,25	0,00	15.396,91	1.862,82	583.893,01	2033	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	91236808	1.324.000	173.878,73	0,00	0,00	90.830,39	0,00	5.593,89	420,30	83.048,34	2025	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	91236809	584.000	157.685,93	0,00	0,00	39.284,65	0,00	7.201,75	429,33	118.401,28	2027	
Individuelle forbedringer			2.987.000	974.554,92	0,00	0,00	189.212,29	0,00	28.192,55	2.712,45	785.342,63		
Selvfinansering	Køkken	10420011	828.102	539.099,03	125.831,29	0,00	36.016,41	0,00	29.376,30	0,00	628.913,91	2044	
Selvfinans. - individuelle forbedringer			828.102	539.099,03	125.831,29	0,00	36.016,41	0,00	29.376,30	0,00	628.913,91		
Selvfinansering	Renoveringsstøttesag	10420006	22.835.468	5.087.113,43	17.737.186,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.824.300,14	2099	
Igangværende byggesager			22.835.468	5.087.113,43	17.737.186,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.824.300,14		
Råderet	1-042-1022-10	10420007	68.326	21.204,03	0,00	0,00	5.554,11	0,00	559,89	0,00	15.649,92	2027	
Råderet			68.326	21.204,03	0,00	0,00	5.554,11	0,00	559,89	0,00	15.649,92		