



AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	61	Kommune	751
ALBOA Vestergårdsvej 15 8260 Viby J		Afdeling 061 - Stavtrup Vænge Stavtrupvej 81 - 223 B Stavtrup 8260 Viby J		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 , Postbox 32 8000 Aarhus C Tlf.: 89402000 E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Tlf.:	8740 6700				
E-mail:	post@alboa.dk				
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
893841					
Matrikeltekst					
8 ad, Stavtrup by, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		86	7.084	1	86,0
Ungdomsboliger		24	720	1	24,0
Boligoplysninger i alt		110	7.804		110,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	24	720	1	24,0
	2	36	2.592	1	36,0
	3	42	3.716	1	42,0
	4	8	776	1	8,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		12	0	1/5	2,4
Lejemålsoplysninger i alt		122	7.804		112,4
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:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		110	7781.5		1. jan 1995
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		110	7781.5		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		976,87	1. januar 2024	46,26	4,97% 360.984

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE
ÅRSBERETNING

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

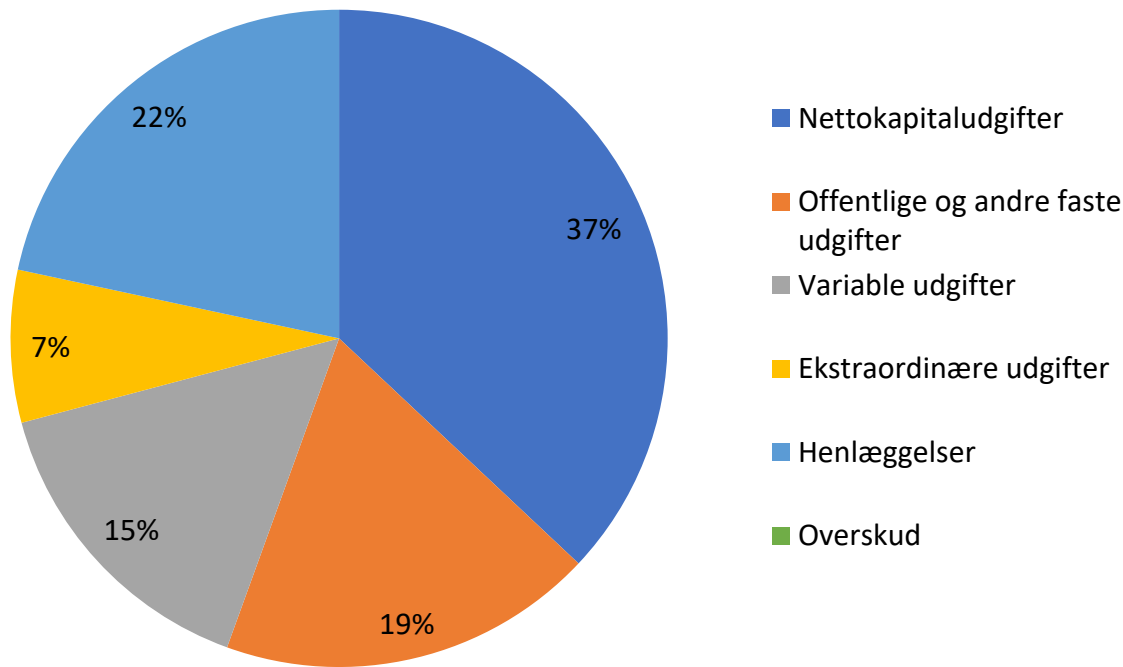
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 65.598.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.026.518	3.091.000	64.482
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.515.769	1.527.000	11.231
114-119	Variable udgifter i alt	1.253.371	1.170.000	-83.371
120-124	Henlæggelser i alt	1.770.000	1.770.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	612.935	531.000	-81.935
Udgifter i alt		8.178.593	8.089.000	-89.593
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	7.820.852	7.785.000	-35.852
202	Renter	101.410	137.000	35.590
203	Andre ordinære indtægter	179.452	167.000	-12.452
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	11.281	0	-11.281
Indtægter i alt		8.112.995	8.089.000	-23.995
Årets resultat		-65.598		-65.598

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstforhøjelser	-73.130
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Indexlån	64.482
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse	-51.337
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld 2022-2023	-46.647
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	33.546
Øvrige poster	7.487
I alt	-65.598

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

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

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

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

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2024	6.709.809
Forbrug 2024 jf. konto 116	-950.531
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.530.000
Kursregulering 2024	309.663
Indestående pr. 31.12.2024	7.598.941

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	257.689
Forbrug 2024 jf. konto 117	-126.987
Henlagt 2024 jf. konto 121	240.000
Indestående pr. 31.12.2024	370.702

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	289.531
Indestående pr. 31.12.2024	289.531

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	280.405
Årets underskud (konto 210)	-65.598
Overført til drift (konto 203.6)	-106.000
Indestående pr. 31.12.2024	108.807

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. 546.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 240.000.

Konto 405:

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

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE
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	3.026.518	3.091.000	3.068.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	364.454	398.000	390.000
107		Vandafgift	52.662	69.000	60.000
109	2	Renovation	271.130	198.000	284.000
110		Forsikringer	138.727	146.000	146.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	81.355	97.000	89.000
		3. Målerpasning m.m.	5.506	15.000	15.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	507.486	507.000	523.000
	4	2. Dispositionsfond	74.409	77.000	80.000
	5	4. Tillægsydelse	20.040	20.000	16.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.515.769	1.527.000	1.603.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	737.896	707.000	730.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	0	0	5.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	246.337	195.000	200.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	950.531	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-950.531	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	126.987	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-126.987	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	96.945	100.000	102.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	15.971	12.000	13.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	75.563	76.000	78.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	9.386	0	10.000
119	13	Diverse udgifter	71.273	80.000	81.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.253.371	1.170.000	1.219.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.530.000	1.530.000	1.425.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	240.000	240.000	240.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.565.657	7.558.000	7.555.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	268.636	355.000	404.000
		Renter	142.064	56.000	152.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	410.700	411.000	556.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	103.480	88.000	6.000
130		1. Tab ved fraflytninger	40.993	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-40.993	0	0
131	16	Andre renter	52.108	32.000	2.000
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	46.647	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	612.935	531.000	564.000
139		Udgifter i alt	8.178.593	8.089.000	8.119.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.178.593	8.089.000	8.119.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	7.057.872	7.058.000	7.201.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	147.200	111.000	145.000
		2. Almene ungdomsboliger	565.632	566.000	581.000
		7. Garager/carporte	41.760	42.000	42.000
		8. Individuel råderet	8.388	8.000	8.000
202	18	Renter	101.410	137.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	2.574	3.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	57.278	50.000	55.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	13.600	8.000	8.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	106.000	106.000	76.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.101.713	8.089.000	8.119.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	20	Korrektion vedr. tidligere år	11.281	0	0
209		Indtægter i alt	8.112.995	8.089.000	8.119.000
210		Årets underskud overført	65.598	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.178.593	8.089.000	8.119.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	21	Ejendommens anskaffelsessum	96.583.060	96.264.289
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	81.000.000	
		3. Heraf grundværdi	21.962.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	96.583.060	96.264.289
303		Forbedringsarbejde:		
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.402.508	3.716.373
	23	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	82.557	88.373
304.9		Anlægsaktiver i alt	100.068.125	100.069.035
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	24	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	10.529	2.513
		2. Beboerindskud	0	16.000
	25	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	186.055	131.697
	26	4. Fraflytninger	0	856
	27	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	108.150	49.374
	28	6. Andre debitorer	42.890	9.058
	29	7. Forudbetalte udgifter	0	1.504
307		Likvide beholdninger:		
	30	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.711.882	6.977.360
309.9		Omsætningsaktiver i alt	8.059.506	7.188.362
310		Aktiver i alt	108.127.631	107.257.397

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.598.941	6.709.809
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	370.702	257.689
405	33	Tab ved fraflytninger	289.531	289.531
406.9	34	Henlæggelser i alt	8.259.173	7.257.029
407	35	Opsamlet resultat	108.807	280.405
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	8.367.980	7.537.434
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	32.472.005	34.439.634
		4. Landsbyggefonden	2.651.280	2.651.280
409		Beboerindskud	1.204.720	1.204.720
411		Afskrivningskonto for ejendommen	60.255.056	57.968.654
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	96.583.060	96.264.289
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	2.423.797	2.692.434
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	180.680	177.480
417		Langfristet gæld i alt	99.187.538	99.134.202
Kortfristetgæld				
419	36	Uafsluttede forbrugsregnskaber	158.211	146.589
421	37	Skyldige omkostninger	215.339	223.612
422		Mellemregning med fraflyttere	7.982	15.962
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.	190.581	199.598
426		Kortfristetgæld i alt	572.113	585.761
		Gæld i alt	99.759.651	99.719.963
430		Passiver i alt	108.127.631	107.257.397

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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			
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	2.286.402	2.335.000	2.317.000
101.2		Renter indexlån	1.443.521	1.532.000	1.469.000
101.3		Bidrag indexlån	70.868	0	0
104.1		Afdragsbidrag	-22.771	-741.000	-685.000
104.3		Ydelsesstøtte	-751.503	-35.000	-33.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	3.026.518	3.091.000	3.068.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	264.073	189.000	277.000
109.2		Affaldsposer	3.789	9.000	7.000
109.3		Øvrige renovation	3.268	0	0
		Renovation i alt	271.130	198.000	284.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	507.486	507.000	523.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	74.409	77.000	80.000
	5	Tillægsydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	20.040	20.000	16.000
		Bidrag til foreningen i alt	601.935	604.000	619.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	699.005	662.000	683.000
114.7		IT varmemesterkontor	20.058	16.000	22.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	18.834	29.000	25.000
		Renholdelse i alt	737.896	707.000	730.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	20.136	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.681	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	65.009	195.000	200.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-300	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	67.025	0	0
115.6		Materiel	88.785	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	246.337	195.000	200.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	131.458	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	16.326	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	335.531	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	197.296	0	0
116.6		Materiel	269.920	0	0
		Forbrug i alt	950.531	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-950.531	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	39.743	53.000	54.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	13.736	14.000	15.000
		Administrationsgebyr vaskekort	10.560	11.000	11.000
		Øvrige udgifter	32.906	22.000	22.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	96.945	100.000	102.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-57.278	-50.000	-55.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	39.667	50.000	47.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	8.692	6.000	7.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	4.906	5.000	5.000
		Hjertestarter, service, abonnement	2.374	0	0
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	0	1.000	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	15.971	12.000	13.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	15.971	12.000	13.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	30.529	32.000	34.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	35.180	39.000	39.000
		Øvrige udgifter	9.853	5.000	5.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	75.563	76.000	78.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-13.600	-8.000	-8.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	61.963	68.000	70.000
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	9.386	0	7.000
		Øvrige udgifter	0	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	9.386	0	10.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	9.386	0	10.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	126.987	130.000	140.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	18.216	18.000	19.000
119.2		Trivselsformål	37.198	40.000	40.000
119.3		Afdelingsmøder	2.667	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	10.280	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	2.913	7.000	7.000
		Diverse udgifter i alt	71.273	80.000	81.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	196,05	196,05	182,60
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.530.000	1.530.000	1.425.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.530.000	1.530.000	1.425.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	30,75	30,75	30,75
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	240.000	240.000	240.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	240.000	240.000	240.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	52.108	32.000	2.000
		Andre renter i alt	52.108	32.000	2.000
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld 2022-2023	46.647	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	46.647	0	0

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	49.302	105.000	0
		Andre renter	52.108	32.000	0
		Renter i alt	101.410	137.000	0
203	19	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	57.278	50.000	55.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	13.600	8.000	8.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	106.000	106.000	76.000
		Andre ordinære indtægter i alt	179.452	167.000	142.000
206	20	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Tilskud elladestandere	11.281	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	11.281	0	0

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	21	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	66.282.000	66.282.000
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	30.301.060	29.982.289
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	96.583.060	96.264.289
303.1	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.023.940	3.670.804
		+ Forbedringsarbejder i året	43.684	477.081
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.067.624	4.147.886
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-97.664	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-97.664	0
		Afdrag 2023	0	-257.217
		Afskrivninger 2023	0	-87.920
		Årets overskud	0	-86.375
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	969.960	3.716.373
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	2.692.434	0
		+ Forbedringsarbejder i året	8.750	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.701.184	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-268.636	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-268.636	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	2.432.547	
		Forbedringsarbejder i alt	3.402.508	3.716.373
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.				
303.4	23	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	88.373	94.018
		- Årets afskrivninger	-5.817	-5.645
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	82.557	88.373
305.1	24	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	10.529	2.513
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	10.529	2.513
305.3	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	186.055	131.697
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	186.055	131.697

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.4	26	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	856
		Fraflytninger i alt	0	856
305.5	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	108.150	49.374
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	108.150	49.374
305.6	28	Andre debitorer		
		Forsikringssager	33.175	0
		Afdragsordninger	0	165
		Vaskeriafregninger	9.715	8.668
		Engangsbeløb	0	226
		Andre debitorer i alt	42.890	9.058
305.7	29	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	1.504
		Forudbetalte forbrug i alt	0	1.504
307.1	30	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	7.711.882	6.977.360
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	7.711.882	6.977.360

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	6.709.809	5.969.303
		Årets forbrug (konto 116)	-950.531	-794.580
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.530.000	1.350.000
		Kursregulering	309.663	185.087
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	7.598.941	6.709.809
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-568.966	185.087
			309.663	-74.217
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	257.689	247.883
		Årets forbrug (konto 117.1)	-126.987	-210.194
		Årets henlæggelser (konto 121)	240.000	220.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	370.702	257.689
405	33	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	289.531	289.531
		Tab ved fraflytninger i alt	289.531	289.531
406.9	34	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.168.601	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	7.090.572	
		Henlæggelser i alt	8.259.173	
407	35	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	280.405	322.089
		Årets underskud (konto 210)	-65.598	0
		Årets overskud (konto 140)	0	115.316
		Overført til drift (konto 203.6)	-106.000	-157.000
		Opsamlet resultat i alt	108.807	280.405
419	36	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	158.211	146.589
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	158.211	146.589
421	37	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	113.542	173.628
		Feriepengeforpligtelser	20.139	17.554
		El	21.207	26.457
		Vand	13.080	5.373
		Øvrige skyldige	47.370	600
		Skyldige omkostninger i alt	215.339	223.612

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	54.585	63.602
		Deposita værelser	92.066	92.066
		Deposita ungdomsboliger	43.930	43.930
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	190.581	199.598

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 061 - Stavtrup Vænge 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 061 - Stavtrup Vænge

			Restgæld				Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering		ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		68059001	16.025.100	8.518.291,79	0,00	0,00	588.512,83	0,00	312.681,55	17.122,68	0,00	113.315,57	78.786,19		8.008.565,15	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059003	2.894.200	1.601.350,34	0,00	0,00	105.979,07	0,00	63.535,07	3.220,76	0,00	27.770,67	14.822,89		1.510.194,16	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059004	5.804.100	3.211.387,31	0,00	0,00	212.533,04	0,00	127.366,16	6.458,08	22.771,39	133.824,24	29.726,18		3.028.580,45	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059005	13.626.200	7.525.096,58	0,00	0,00	498.510,33	0,00	333.259,24	15.803,62	0,00	165.682,28	69.654,72		7.096.240,97	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059006	12.581.000	6.970.353,93	0,00	0,00	460.984,34	0,00	307.603,88	14.603,17	0,00	152.630,66	64.521,83		6.573.891,42	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059007	11.495.300	6.613.154,38	0,00	0,00	419.881,97	0,00	299.075,52	13.660,18	0,00	158.279,12	61.260,04		6.254.532,45	2047
NK oprindelig indexlån			62.425.900	34.439.634,33	0,00	0,00	2.286.401,58	0,00	1.443.521,42	70.868,49	22.771,39	751.502,54	318.771,85		32.472.004,60	
Landsbyggefonden		1992100	2.651.280	2.651.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.651.280,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			2.651.280	2.651.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.651.280,00	
Sydbank A/S	Vinduer 2013	10611845742	5.766.185	2.692.433,55	0,00	0,00	268.636,31	0,00	142.063,69	0,00	0,00	0,00	0,00		2.423.797,24	2034
Forbedring kontantlån			5.766.185	2.692.433,55	0,00	0,00	268.636,31	0,00	142.063,69	0,00	0,00	0,00	0,00		2.423.797,24	
Selvfinansering	Køkken	10610009	1.362.869	1.023.939,77	43.684,21	0,00	97.663,58	0,00	49.536,42	0,00	0,00	0,00	0,00		969.960,40	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.362.869	1.023.939,77	43.684,21	0,00	97.663,58	0,00	49.536,42	0,00	0,00	0,00	0,00		969.960,40	
Selvfinansering	Elladestander	10610015	8.750	0,00	8.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		8.750,00	2029
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			8.750	0,00	8.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		8.750,00	
Råderet	1-061-1002 Køkken	10610011	58.167	46.509,89	0,00	0,00	2.694,68	0,00	1.358,44	0,00	0,00	0,00	0,00		43.815,21	2038
Råderet	1-061-1005	10610007	61.075	41.863,22	0,00	0,00	3.121,93	0,00	1.213,19	0,00	0,00	0,00	0,00		38.741,29	2027
Råderet			119.242	88.373,11	0,00	0,00	5.816,61	0,00	2.571,63	0,00	0,00	0,00	0,00		82.556,50	