



AFDELING 063 - BØGESKOVPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 063 - BØGESKOV PARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 63		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 063 - Bøgeskovparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Bøgeskovparken 113-195		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
899521					
Matrikeltekst					
72k, Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		50	3.837	1	50,0
Ungdomsboliger		10	290	1	10,0
Boligoplysninger i alt		60	4.127		60,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	10	290	1	10,0
	2	30	2.000	1	30,0
	3	15	1.320	1	15,0
	4	4	407	1	4,0
	5	1	110	1	1,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		60	4.127		60,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		60	4126.5		1. jan 1998
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		60	4126.5		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.050,75	1. januar 2024	51,84	5,19% 213.936

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN
ÅRSBERETNING

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

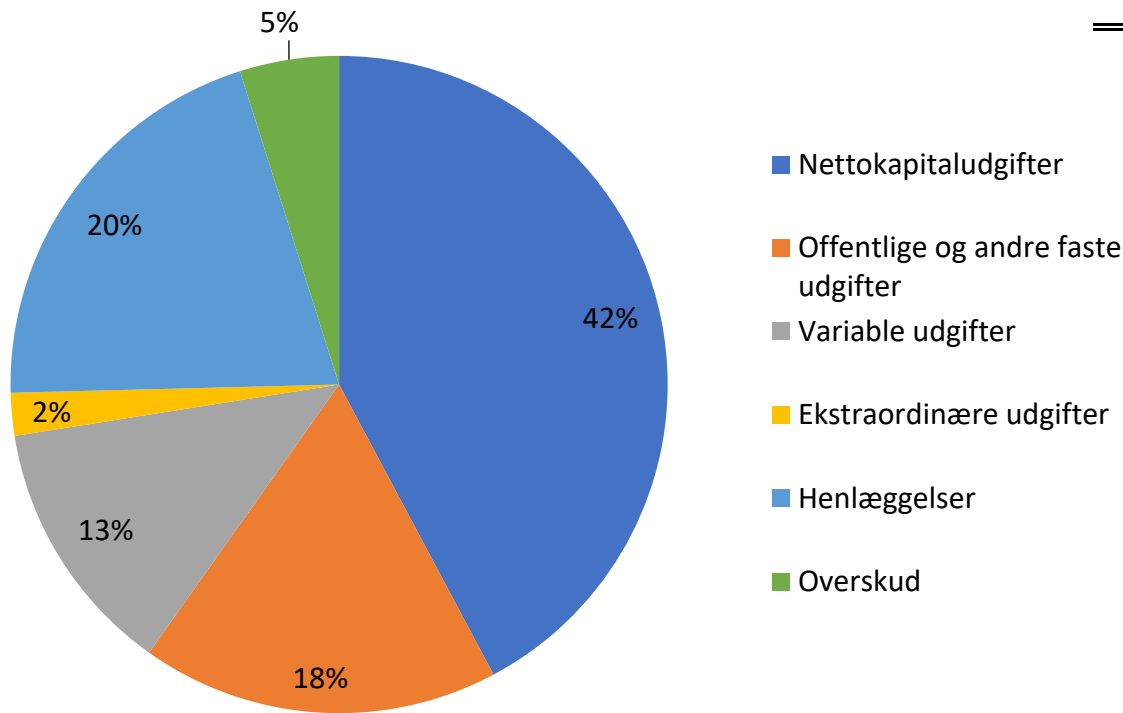
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 223.457.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.933.323	1.974.000	40.677
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	806.393	1.002.000	195.607
114-119	Variable udgifter i alt	580.859	590.000	9.141
120-124	Henlæggelser i alt	940.000	940.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	96.291	48.000	-48.291
Udgifter i alt		4.356.866	4.554.000	197.134
Indtægter				
201	Boligaftifter og leje	4.388.802	4.384.000	-4.802
202	Renter	53.834	35.000	-18.834
203	Andre ordinære indtægter	137.687	135.000	-2.687
Indtægter i alt		4.580.323	4.554.000	-26.323
Årets resultat		223.457		223.457

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	192.452
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld 2022/2023	-43.941
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Indexlån	40.677
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 0,83 kr. pr. kWh	20.336
Øvrige poster	13.933
I alt	223.457

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 063 - BØGESKOVPAKEN

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	5.241.479
Forbrug 2024 jf. konto 116	-254.671
Henlagt 2024 jf. konto 120	840.000
Kursregulering 2024	256.052
Indestående pr. 31.12.2024	6.082.860

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	420.407
Forbrug 2024 jf. konto 117	-154.253
Henlagt 2024 jf. konto 121	100.000
Indestående pr. 31.12.2024	366.154

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	52.535
Indestående pr. 31.12.2024	52.535

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	362.892
Årets overskud (konto 140)	223.457
Overført til drift (konto 203.6)	-70.000
Indestående pr. 31.12.2024	516.349

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. 289.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 100.000.

Konto 405:

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

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

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	1.933.323	1.974.000	1.959.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	182.548	375.000	184.000
107		Vandafgift	21.910	21.000	23.000
109	2	Renovation	122.533	101.000	137.000
110		Forsikringer	69.958	74.000	74.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	83.540	99.000	91.000
		3. Målerpasning m.m.	4.123	9.000	10.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	270.900	271.000	279.000
	4	2. Dispositionsfond	39.720	41.000	43.000
	5	4. Tillægsydelse	11.160	11.000	9.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	806.393	1.002.000	850.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	349.942	333.000	341.000
		2. Rengøring af trappeopgang	31.469	32.000	32.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	78.762	95.000	70.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	254.671	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-254.671	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	154.253	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-154.253	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	85.172	83.000	88.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	17.657	20.000	13.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	2.510	0	3.000
119	12	Diverse udgifter	15.347	27.000	27.000
119.9		Variable udgifter i alt	580.859	590.000	574.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	840.000	840.000	840.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	100.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.260.575	4.506.000	4.323.000

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

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	0	0	792.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	0	0	792.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	39.282	37.000	48.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	17.776	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-17.776	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	44.356	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-44.356	0	0
131	15	Andre renter	13.068	11.000	7.000
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år	43.941	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	96.291	48.000	847.000
139		Udgifter i alt	4.356.866	4.554.000	5.170.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	223.457	0	0
140		Overskud i alt	223.457	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.580.323	4.554.000	5.170.000

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN
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	4.097.412	4.097.000	4.667.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	52.350	48.000	48.000
		2. Almene ungdomsboliger	239.040	239.000	272.000
202	17	Renter	53.834	35.000	7.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	8.827	7.000	0
		2. Drift af fællesvaskeri	48.861	43.000	50.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	10.000	15.000	15.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	70.000	70.000	111.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.580.323	4.554.000	5.170.000
209		Indtægter i alt	4.580.323	4.554.000	5.170.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.580.323	4.554.000	5.170.000

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	59.632.323	59.410.462
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	55.000.000	
		3. Heraf grundværdi	19.501.900	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	59.632.323	59.410.462
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.247.364	927.208
304.9		Anlægsaktiver i alt	73.879.687	60.337.670
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	18.523	2.181
		2. Beboerindskud	14.000	32.000
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	115.445	87.880
	23	4. Fraflytninger	30.310	86.740
	24	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	53.001	16.819
	25	6. Andre debitorer	13.349	12.834
	26	7. Forudbetalte udgifter	0	4.214
307		Likvide beholdninger:		
	27	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	5.314.105
309.9		Omsætningsaktiver i alt	244.628	5.556.773
310		Aktiver i alt	74.124.315	65.894.442

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.082.860	5.241.479
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	366.154	420.407
405	30	Tab ved fraflytninger	52.535	52.535
406.9	31	Henlæggelser i alt	6.501.549	5.714.421
407	32	Opsamlet resultat	516.349	362.892
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	7.017.898	6.077.313
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	22.736.534	23.918.768
		4. Landsbyggefonden	2.959.390	2.959.390
409		Beboerindskud	785.100	785.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	33.151.299	31.747.204
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	59.632.323	59.410.462
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	8.900	8.900
417		Langfristet gæld i alt	59.641.223	59.419.362
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	4.771.941	0
419	33	Uafsluttede forbrugsregnskaber	98.256	90.468
421	34	Skyldige omkostninger	2.489.794	151.382
422		Mellemregning med fraflyttere	8.251	18.227
423	35	Deposita og forudbetalt leje m.v.	96.952	137.691
426		Kortfristetgæld i alt	7.465.194	397.768
		Gæld i alt	67.106.417	59.817.130
430		Passiver i alt	74.124.315	65.894.442

AFDELING 063 - BØGESKOVPARKEN

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	1.404.095	1.434.000	1.423.000
101.2		Renter indexlån	748.316	808.000	773.000
101.3		Bidrag indexlån	52.207	0	0
104.1		Afdragsbidrag	-8.068	-251.000	-222.000
104.3		Ydelsesstøtte	-263.227	-17.000	-15.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.933.323	1.974.000	1.959.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	122.464	95.000	131.000
109.2		Affaldsposer	0	6.000	6.000
109.3		Øvrige renovation	69	0	0
		Renovation i alt	122.533	101.000	137.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	270.900	271.000	279.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	39.720	41.000	43.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	11.160	11.000	9.000
		Bidrag til foreningen i alt	321.780	323.000	331.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	332.914	312.000	321.000
114.7		IT varmemesterkontor	9.072	7.000	10.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	7.956	14.000	10.000
		Renholdelse i alt	349.942	333.000	341.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	17.585	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	3.309	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	16.914	95.000	70.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	652	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	19.267	0	0
115.6		Materiel	21.035	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	78.762	95.000	70.000

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

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	42.490	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	10.075	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	96.314	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	88.554	0	0
116.6		Materiel	17.238	0	0
		Forbrug i alt	254.671	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-254.671	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	26.020	27.000	27.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	2.462	2.000	3.000
		Opkrævning ekstern	49.243	45.000	50.000
		Administrationsgebyr vaskekort	5.760	6.000	6.000
		Øvrige udgifter	1.687	3.000	2.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	85.172	83.000	88.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-48.861	-43.000	-50.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	36.311	40.000	38.000
	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	12.570	10.000	9.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	4.054	8.000	2.000
		Øvrige udgifter	1.033	2.000	2.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	17.657	20.000	13.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-10.000	-15.000	-15.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-7.657	-5.000	2.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	2.510	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	2.510	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	2.510	0	3.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	38.822	40.000	41.000
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	9.936	10.000	10.000
119.2		Trivselsformål	1.455	5.000	5.000
119.3		Afdelingsmøder	1.155	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	400	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	15.347	27.000	27.000

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	203,54	203,54	203,54
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	840.000	840.000	840.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	840.000	840.000	840.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	24,23	24,23	24,23
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	100.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	13.068	11.000	7.000
		Andre renter i alt	13.068	11.000	7.000
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldig beløb 2022-2023	43.941	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	43.941	0	0

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

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	40.766	24.000	0
		Andre renter	13.068	11.000	7.000
		Renter i alt	53.834	35.000	7.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	7.657	5.000	-2.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	1.170	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	8.827	7.000	0
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	48.861	43.000	50.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	10.000	15.000	15.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	70.000	70.000	111.000
		Andre ordinære indtægter i alt	137.687	135.000	176.000

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	42.277.000	42.277.000
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	17.355.323	17.133.462
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	59.632.323	59.410.462
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	267.143	374.826
		+ Forbedringsarbejder i året	141.447	588.522
		Samlet anskaffelsessum ultimo	408.590	963.348
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-39.282	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-39.282	0
		Afskrivninger 2023	0	-36.140
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	369.308	927.208
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	660.064	0
		+ Forbedringsarbejder i året	13.217.992	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	13.878.056	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	13.878.056	
		Forbedringsarbejder i alt	14.247.364	927.208
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
305.1	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	18.523	2.181
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	18.523	2.181
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	115.445	87.880
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	115.445	87.880
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	30.310	1.040
		Tilgodehavende hos kommunen	0	85.700
		Fraflytninger i alt	30.310	86.740
305.5	24	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	53.001	16.819
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	53.001	16.819

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	25	Andre debitorer		
		Forsikringssager	4.747	0
		Vaskeriafregninger	8.601	7.478
		Engangsbeløb	0	1.356
		Lokalesamlekonto	0	4.000
		Andre debitorer i alt	13.349	12.834
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	4.214
		Forudbetalte forbrug i alt	0	4.214
307.1	27	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	0	5.314.105
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	0	5.314.105

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	5.241.479	4.517.287
		Årets forbrug (konto 116)	-254.671	-159.668
		Årets henlæggelser (konto 120)	840.000	740.000
		Kursregulering	256.052	143.861
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.082.860	5.241.479
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-420.128	143.861
			256.052	-20.215
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	420.407	396.668
		Årets forbrug (konto 117.1)	-154.253	-96.261
		Årets henlæggelser (konto 121)	100.000	120.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	366.154	420.407
405	30	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	52.535	52.535
		Tab ved fraflytninger i alt	52.535	52.535
406.9	31	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.054.956	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	5.446.593	
		Henlæggelser i alt	6.501.549	
407	32	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	362.892	227.218
		Årets overskud (konto 140)	223.457	243.674
		Overført til drift (konto 203.6)	-70.000	-108.000
		Opsamlet resultat i alt	516.349	362.892
419	33	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	98.256	90.468
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	98.256	90.468
421	34	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	2.389.732	82.632
		Feriepengeforpligtelser	9.620	8.411
		Skyldige lønde	24.649	39.505
		El	21.852	20.834
		Øvrige skyldige	43.941	0
		Skyldige omkostninger i alt	2.489.794	151.382

AFDELING 063 - BØGESKOV-PARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	35	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	36.952	77.691
		Deposita værelser	40.644	40.644
		Deposita ungdomsboliger	17.356	17.356
		Diverse deposita	2.000	2.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	96.952	137.691

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 063 - Bøgeskovparken 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 063 - Bøgeskovparken

			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		66121801	17.033.000	10.571.087,84	0,00	0,00	620.619,59	0,00	331.484,10	23.073,37	0,00	98.330,24	98.053,01	10.048.521,26	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121802	1.103.000	684.548,16	0,00	0,00	40.189,24	0,00	21.465,80	1.494,16	3.157,73	22.959,96	6.349,58	650.708,50	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121803	1.626.000	1.009.134,53	0,00	0,00	59.245,43	0,00	31.644,06	2.202,62	4.655,00	33.846,68	9.360,32	959.249,42	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121804	17.960.000	11.146.406,25	0,00	0,00	654.396,04	0,00	349.524,72	24.329,11	0,00	103.681,75	103.389,42	10.595.399,63	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121805	20.000	12.547,52	0,00	0,00	732,36	0,00	345,94	27,39	57,54	373,33	116,40	11.931,56	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121806	296.000	185.702,37	0,00	0,00	10.839,01	0,00	5.119,94	405,37	0,00	1.050,35	1.722,66	176.586,02	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121809	29.000	18.193,89	0,00	0,00	1.061,93	0,00	501,62	39,72	83,44	541,34	168,77	17.300,73	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121811	47.000	29.169,31	0,00	0,00	1.712,50	0,00	914,68	63,66	0,00	271,31	270,56	27.727,37	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121812	314.000	196.995,07	0,00	0,00	11.498,14	0,00	5.431,30	430,01	0,00	1.114,22	1.827,42	187.324,35	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121813	23.000	14.429,60	0,00	0,00	842,22	0,00	397,84	31,50	0,00	81,62	133,85	13.721,23	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121814	7.000	4.391,56	0,00	0,00	256,33	0,00	121,08	9,58	20,14	130,66	40,74	4.175,97	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121815	1.000	627,37	0,00	0,00	36,61	0,00	17,30	1,37	2,87	18,67	5,82	596,58	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121817	31.000	19.448,57	0,00	0,00	1.135,17	0,00	536,22	42,46	0,00	110,02	180,42	18.493,82	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121818	6.000	3.723,78	0,00	0,00	218,62	0,00	116,78	8,12	0,00	34,65	34,54	3.539,70	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121820	27.000	16.756,79	0,00	0,00	983,78	0,00	525,46	36,57	77,30	562,03	155,43	15.928,44	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121821	5.000	3.103,13	0,00	0,00	182,19	0,00	97,31	6,78	14,33	104,09	28,78	2.949,72	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121822	3.000	1.882,09	0,00	0,00	109,85	0,00	51,89	4,11	0,00	10,64	17,46	1.789,70	2050	
Nykredit Realkredit A/S		66121823	1.000	620,58	0,00	0,00	36,43	0,00	19,46	1,36	0,00	5,77	5,76	589,91	2050	
NK oprindelig indexlån			38.532.000	23.918.768,41	0,00	0,00	1.404.095,44	0,00	748.315,50	52.207,26	8.068,35	263.227,33	221.860,94	22.736.533,91		
Landsbyggefonden		1995006	1.539.440	1.539.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.539.440,00	2099	
Landsbyggefonden		1996002	1.419.950	1.419.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.419.950,00	2099	
LBF oprindelig obligationslån			2.959.390	2.959.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.959.390,00		
Selvfinansering	Køkken	10630001	582.989	267.143,46	141.446,52	0,00	39.281,78	0,00	13.068,22	0,00	0,00	0,00	0,00	369.308,20	2036	
Selvfinans. - individuelle forbedringer			582.989	267.143,46	141.446,52	0,00	39.281,78	0,00	13.068,22	0,00	0,00	0,00	0,00	369.308,20		
Selvfinansering	Tag og vinduer	10630003	13.878.056	660.064,11	13.217.991,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.878.055,78	2099	
Igangværende byggesager			13.878.056	660.064,11	13.217.991,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.878.055,78		