AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB	AFDELING	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
LBF-Boligorganisationsnr. 715	LBF-afdelingsnr. 78	Kommune 751
ALBOA	**Afdeling 078 - Engelundsvej**	**Aarhus Kommune**
Vestergårdsvej 15	Engelundsvej 100 - 242	Rådhuspladsen 2 , Postbox 32
8260 Viby J		8000 Aarhus C
	8260 Viby J	Tlf.: 89402000
Tlf.: 8740 6700		E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk
E-mail: post@alboa.dk		
Hjemmeside: www.alboa.dk		
CVR-nr.: 2946 2518		

BBR-ejendomsnr.

978871

Matrikeltekst

VIBY BY, VIBY 27ev m.fl.

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m^2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		47	4.144	1	47,0
Boligoplysninger i alt		**47**	**4.144**		**47,0**
Boliger fordelt på antal rum					
	2	10	680	1	10,0
	3	23	1.949	1	23,0
	4	10	1.068	1	10,0
	5	4	447	1	4,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		**47**	**4.144**		**47,0**

Beboerfaciliteter:		**Forbrugsmåling:**			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		**Tekniske installationer:**			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Ja
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	47	4.138,5	13. august 2007	1. august 2009
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri	47	4.138,5		

Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m^2	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m^2 på balancetidspunktet:	995,63	1. januar 2024	59,37	6,34%	246.012

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 8.290.

Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.211.719	2.213.000	1.281
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	614.635	600.000	-14.635
114-119	Variable udgifter i alt	545.264	528.000	-17.264
120-124	Henlæggelser i alt	855.000	855.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	3.875	4.000	125
	Udgifter i alt	**4.230.493**	**4.200.000**	**-30.493**

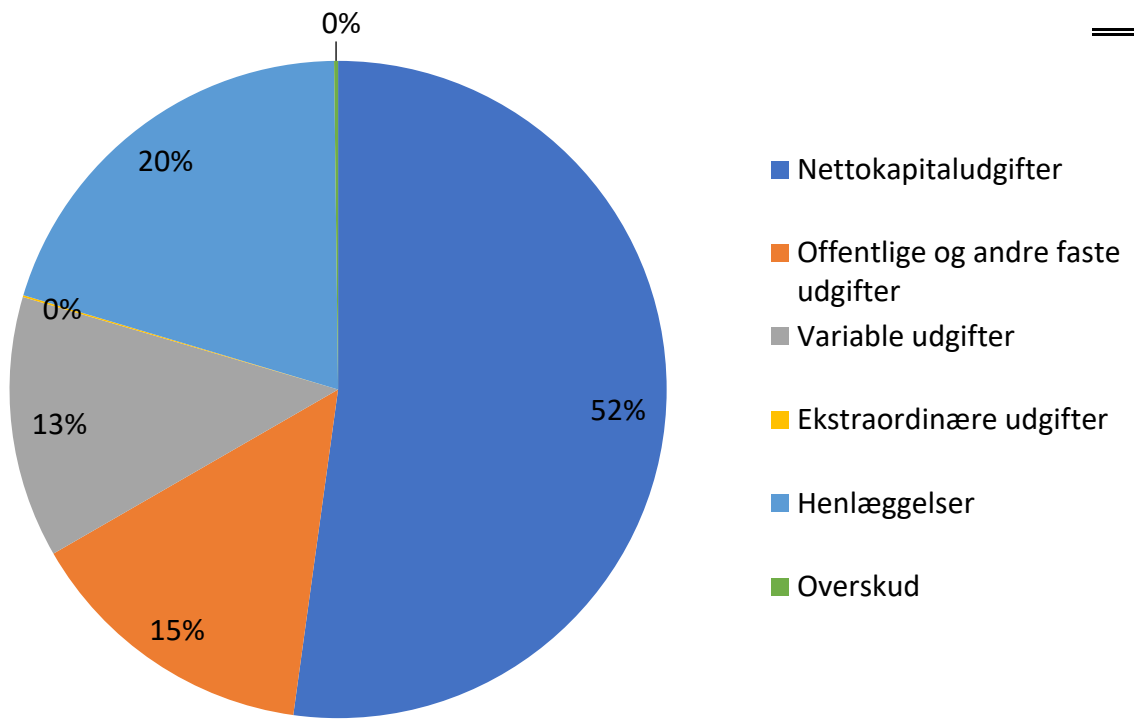
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	4.129.775	4.130.000	225
202	Renter	49.091	10.000	-39.091
203	Andre ordinære indtægter	59.916	60.000	84
	Indtægter i alt	**4.238.783**	**4.200.000**	**-38.783**
	Årets resultat	**8.290**		**8.290**

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61%, budget nedreguleret pga. kommende BSF-sag	39.091
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstforhøjelser	-28.323
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivsel, afd.møde & bestyrelse	15.674
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse	-14.185
Øvrige poster	-3.967
I alt	**8.290**

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



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	6.579.395
Forbrug 2024 jf. konto 116	-155.155
Henlagt 2024 jf. konto 120	855.000
Kursregulering 2024	306.328
Indestående pr. 31.12.2024	7.585.568

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	256.280
Forbrug 2024 jf. konto 117	-146.433
Indestående pr. 31.12.2024	109.847

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	82.676
Indestående pr. 31.12.2024	82.676

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	276.241
Årets overskud (konto 140)	8.290
Overført til drift (konto 203.6)	-59.000
Indestående pr. 31.12.2024	225.531

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. 290.000.
Målet er ikke nået.
I 2025 henlægges der kr. 0.

Konto 405:

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

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		UDGIFTER			
		Ordinære udgifter			
105.9	**1**	**Afdrag og renter på kreditforeningslån**	**2.211.719**	**2.213.000**	**2.248.000**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	120.951	123.000	129.000
107		Vandafgift	3.061	2.000	2.000
109	2	Renovation	149.323	121.000	158.000
110		Forsikringer	60.544	64.000	63.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	25.769	31.000	28.000
		3. Målerpasning m.m.	2.908	6.000	7.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	212.205	212.000	219.000
	4	2. Dispositionsfond	31.114	32.000	34.000
	5	4. Tillægsydelser	8.760	9.000	7.000
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**	**614.635**	**600.000**	**647.000**
		Variable udgifter			
114	6	Renholdelse	274.424	261.000	267.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	66.185	52.000	46.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	155.155	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-155.155	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	146.433	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-146.433	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	173.376	171.000	170.000
	10	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	2.953	0	2.000
119	11	Diverse udgifter	28.326	44.000	44.000
119.9		**Variable udgifter i alt**	**545.264**	**528.000**	**529.000**
		Henlæggelser			
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	855.000	855.000	887.000
124.9		**Samlede ordinære udgifter**	**4.226.618**	**4.196.000**	**4.311.000**
		Ekstraordinære udgifter			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	3.555	4.000	11.000
130		1. Tab ved fraflytninger	947	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-947	0	0
131	13	Andre renter	320	0	0
137		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**3.875**	**4.000**	**11.000**
139		**Udgifter i alt**	**4.230.493**	**4.200.000**	**4.322.000**
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	8.290	0	0
140		**Overskud i alt**	**8.290**	**0**	**0**
150		**Udgifter og evt. overskud i alt**	**4.238.783**	**4.200.000**	**4.322.000**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	4.125.900	4.126.000	4.231.000
		8. Individuel råderet	3.875	4.000	4.000
202	14	Renter	49.091	10.000	0
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	916	1.000	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	59.000	59.000	86.000
203.9		**Ordinære indtægter i alt**	**4.238.783**	**4.200.000**	**4.322.000**
209		**Indtægter i alt**	**4.238.783**	**4.200.000**	**4.322.000**
220		**Indtægter og evt. underskud i alt**	**4.238.783**	**4.200.000**	**4.322.000**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse		Regnskab 2024	Regnskab 2023
		AKTIVER			
301	16	Ejendommens anskaffelsessum		61.095.000	61.095.000
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020		
		2. Kontantværdi pr. 31. december	57.000.000		
		3. Heraf grundværdi	13.559.500		
302.9		**Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering**		**61.095.000**	**61.095.000**
303		Forbedringsarbejde:			
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.		10.678.375	4.390.019
	18	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		21.053	24.608
304.9		**Anlægsaktiver i alt**		**71.794.428**	**65.509.627**
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		85.643	64.092
	20	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		25.038	6.506
	21	6. Andre debitorer		2.895	5.377
	22	7. Forudbetalte udgifter		1.715	201
307		Likvide beholdninger:			
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		0	2.998.110
309.9		**Omsætningsaktiver i alt**		**115.290**	**3.074.285**
310		**Aktiver i alt**		**71.909.718**	**68.583.912**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
		PASSIVER		
		Henlæggelser		
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.585.568	6.579.395
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	109.847	256.280
405	26	Tab ved fraflytninger	82.676	82.676
406.9	**27**	**Henlæggelser i alt**	**7.778.091**	**6.918.351**
407	28	Opsamlet resultat	225.531	276.241
407.9		**Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-**	**8.003.622**	**7.194.592**
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	28.857.629	30.872.608
		4. Landsbyggefonden	4.276.650	4.276.650
409		Beboerindskud	1.224.600	1.224.600
411		Afskrivningskonto for ejendommen	26.736.121	24.721.142
412.9		**Finansiering af anskaffelsessum i alt**	**61.095.000**	**61.095.000**
417		**Langfristet gæld i alt**	**61.095.000**	**61.095.000**
		Kortfristetgæld		
418		Gæld til boligorganisationen	929.554	0
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	79.002	73.461
421	30	Skyldige omkostninger	1.713.290	202.284
422		Mellemregning med fraflyttere	29.435	1.193
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	59.814	17.382
426		**Kortfristetgæld i alt**	**2.811.096**	**294.320**
		Gæld i alt	**63.906.096**	**61.389.320**
430		**Passiver i alt**	**71.909.718**	**68.583.912**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		UDGIFTER			
	1	**Afdrag og renter på kreditforeningslån**			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	2.014.979	2.015.000	2.021.000
101.2		Renter	90.926	231.000	235.000
101.3		Bidrag	150.110	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	-40	-33.000	-8.000
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-44.257	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	**2.211.719**	**2.213.000**	**2.248.000**
	2	**Renovation**			
109.1		Renovationsafgift	142.285	109.000	146.000
109.2		Affaldsposer	0	4.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	7.038	8.000	7.000
		Renovation i alt	**149.323**	**121.000**	**158.000**
		Bidrag til foreningen			
	3	**Administrationsbidrag**			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	212.205	212.000	219.000
	4	**Dispositionsfondsbidrag**			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	31.114	32.000	34.000
	5	**Tillægydelser**			
112.4		4. Tillægsydelser	8.760	9.000	7.000
		Bidrag til foreningen i alt	**252.079**	**253.000**	**260.000**
	6	**Renholdelse**			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	261.007	245.000	252.000
114.7		IT varmemesterkontor	7.182	6.000	8.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	6.235	10.000	7.000
		Renholdelse i alt	**274.424**	**261.000**	**267.000**
	7	**Almindelig vedligeholdelse**			
115.1		Terræn	8.275	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	9.592	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	13.631	52.000	46.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-300	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	18.629	0	0
115.6		Materiel	16.357	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	**66.185**	**52.000**	**46.000**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
	8	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
116.1		Terræn	65.132	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	32.779	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	44.678	0	0
116.6		Materiel	12.566	0	0
		Forbrug i alt	**155.155**	**0**	**0**
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-155.155	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**0**	**0**	**0**
		Særlige aktiviteter			
118.2	**9**	**Andel i fællesfaciliteters drift**			
		Andel fællesfaciliteters drift	149.876	146.000	145.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	23.500	25.000	25.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	173.376	171.000	170.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	**173.376**	**171.000**	**170.000**
118.4	**10**	**Drift af ejendomsfunktionærfunktionen**			
		El, vand og varme	2.953	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	2.953	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	**2.953**	**0**	**2.000**
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	**176.329**	**171.000**	**172.000**
	11	**Diverse udgifter**			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	7.783	8.000	8.000
119.2		Trivselsformål	13.190	25.000	25.000
119.3		Afdelingsmøder	3.922	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.030	0	0
		Diverse udgifter i alt	**28.326**	**44.000**	**44.000**
120	**12**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m^2	206,32	206,32	214,04
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	855.000	855.000	887.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**855.000**	**855.000**	**887.000**
131	**13**	**Andre renter**			
		Andre renter	320	0	0
		Andre renter i alt	**320**	**0**	**0**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		INDTÆGTER			
202	**14**	**Renter**			
		Forrentning af den løbende mellemregning	48.771	10.000	0
		Andre renter	320	0	0
		Renter i alt	**49.091**	**10.000**	**0**
203	**15**	**Andre ordinære indtægter**			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	916	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	**916**	**1.000**	**1.000**
203.6		Overført fra opsamlet resultat	59.000	59.000	86.000
		Andre ordinære indtægter i alt	**59.916**	**60.000**	**87.000**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
		AKTIVER		
301.1	**16**	**Ejendommens anskaffelsessum**		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	61.095.000	61.095.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	**61.095.000**	**61.095.000**
303.1	**17**	**1. Forbedringsarbejder m.v.**		
		Anskaffelsessum primo	0	2.893.404
		+ Forbedringsarbejder i året	0	1.496.615
		Samlet anskaffelsessum ultimo	**0**	**4.390.019**
		Afdrag	0	
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	**0**	**4.390.019**
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	4.390.019	0
		+ Forbedringsarbejder i året	9.288.356	0
		- Tilskud i året	-3.000.000	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	**10.678.375**	**0**
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	**0**	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	**10.678.375**	
		Forbedringsarbejder i alt	**10.678.375**	**4.390.019**

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	**18**	**Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål**		
		Saldo primo	24.608	28.592
		- Årets afskrivninger	-3.555	-3.984
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	**21.053**	**24.608**
305.3	**19**	**Uafsluttede forbrugsregnskaber**		
		Varmeregnskaber	85.643	64.092
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	**85.643**	**64.092**
305.5	**20**	**Afsluttede forbrugsrengskaber**		
		Afsluttede varmeregnskaber	25.038	6.506
		Afsluttede forbrugsrengskaber i alt	**25.038**	**6.506**
305.6	**21**	**Andre debitorer**		
		Forsikringssager	2.895	2.640
		Engangsbeløb	0	2.737
		Andre debitorer i alt	**2.895**	**5.377**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.7	**22**	**Forudbetalte forbrug**		
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.715	201
		Forudbetalte forbrug i alt	**1.715**	**201**
307.1	**23**	**Værdipapirer og likvide beholdninger**		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	0	2.998.110
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	0	2.998.110

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
		PASSIVER		
401	**24**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**		
		Saldo primo	6.579.395	5.829.127
		Årets forbrug (konto 116)	-155.155	-192.784
		Årets henlæggelser (konto 120)	855.000	765.000
		Kursregulering	306.328	178.052
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**7.585.568**	**6.579.395**

Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
Kursregulering	-529.779	178.052	306.328	-45.399

402	**25**	**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)**		
		Saldo primo	256.280	320.725
		Årets forbrug (konto 117.1)	-146.433	-64.445
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	**109.847**	**256.280**
405	**26**	**Tab ved fraflytninger**		
		Saldo primo	82.676	82.676
		Tab ved fraflytninger i alt	**82.676**	**82.676**
406.9	**27**	**Henlæggelser i alt**		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	774.336	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	7.003.755	
		Henlæggelser i alt	**7.778.091**	
407	**28**	**Opsamlet resultat**		
		Saldo primo	276.241	180.341
		Årets overskud (konto 140)	8.290	168.900
		Overført til drift (konto 203.6)	-59.000	-73.000
		Opsamlet resultat i alt	**225.531**	**276.241**
419	**29**	**Uafsluttede forbrugsregnskaber**		
		Uafsluttede varmeregnskaber	79.002	73.461
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	**79.002**	**73.461**

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	**30**	**Skyldige omkostninger**		
		Bygge- og varekreditorer	1.607.853	87.568
		Afsat beløb til byggeregnskab	70.903	70.903
		Feriepengeforpligtelser	7.536	6.589
		Skyldige løndele	19.308	30.945
		El	7.130	5.868
		Vand	560	0
		Øvrige skyldige	0	412
		Skyldige omkostninger i alt	**1.713.290**	**202.284**
423	**31**	**Deposita og forudbetalt leje m.v.**		
		Forudbetalt leje	59.814	17.382
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	**59.814**	**17.382**

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 078 - Engelundsvej 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 revsisorers 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 betrages 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 bestmmelserne 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 årsregn-
regnskabet 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 forvaltninge af de

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 kristiske 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 078 - Engelundsvej

Långiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	Restgæld primo	Tilgang	Afgang	Afdrag/ afskrivning	Årets overskud	Rente	Bidrag	Afdrags-bidrag	Rentebidrag/ ydelsesstøtte	Index-regulering	Restgæld ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		361604501	33.161.950	18.368.536,52	0,00	0,00	1.198.869,04	0,00	54.099,12	89.537,28	0,00	20.696,62	0,00	17.169.667,48	2038
Nykredit Realkredit A/S		361604502	22.434.500	12.504.071,18	0,00	0,00	816.109,87	0,00	36.827,05	60.573,16	39,81	23.560,11	0,00	11.687.961,31	2038
NK oprindelig flexlån			**55.596.450**	**30.872.607,70**	**0,00**	**0,00**	**2.014.978,91**	**0,00**	**90.926,17**	**150.110,44**	**39,81**	**44.256,73**	**0,00**	**28.857.628,79**	
Landsbyggefonden		2006056	4.276.650	4.276.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.276.650,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			**4.276.650**	**4.276.650,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.276.650,00**	
Selvfinansering *)	Facader	10780022	13.678.375	4.390.018,91	9.288.356,40	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.678.375,31	2099
Igangværende byggesager			**13.678.375**	**4.390.018,91**	**9.288.356,40**	**3.000.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10.678.375,31**	
Råderet	1-078-1047	10780024	6.641	4.912,43	0,00	0,00	859,71	0,00	45,21	0,00	0,00	0,00	0,00	4.052,72	2028
Råderet	1-078-1025	10780003	4.795	1.562,25	0,00	0,00	336,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.226,25	2029
Råderet	1-078-1002	10780004	6.683	1.194,65	0,00	0,00	173,89	0,00	33,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.020,76	2029
Råderet	1-078-1021	10780005	6.000	2.622,30	0,00	0,00	275,03	0,00	24,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2.347,27	2029
Råderet	1-078-1016	10780006	16.401	220,16	0,00	0,00	220,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Råderet	1-078-1024	10780007	10.689	7.800,96	0,00	0,00	498,72	0,00	75,72	0,00	0,00	0,00	0,00	7.302,24	2034
Råderet	1-078-1004	10780010	1.843	272,89	0,00	0,00	133,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138,97	2025
Råderet	1-076-1036	10780011	6.422	2.429,84	0,00	0,00	407,64	0,00	63,24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.022,20	2029
Råderet	1-078-1019	10780015	6.464	2.392,08	0,00	0,00	427,05	0,00	65,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1.965,03	2029
Råderet	1-078-1025	10780018	1.338	547,44	0,00	0,00	94,80	0,00	5,04	0,00	0,00	0,00	0,00	452,64	2030
Råderet	1-078-1038	10780020	1.663	653,19	0,00	0,00	128,45	0,00	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	524,74	2029
Råderet			**68.939**	**24.608,19**	**0,00**	**0,00**	**3.555,37**	**0,00**	**319,94**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**21.052,82**	

*) Tilskud fra dispositionsfonden