



AFDELING 002 - HØJBJERGPARKE
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	2	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 002 - Højbjergparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Højbjergparken 1 - 6		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
200137					
Matrikeltekst					
Skåde By, Skåde 7Q					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		48	3.347	1	48,0
Boligoplysninger i alt		48	3.347		48,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	1	38	1	1,0
	2	24	1.584	1	24,0
	3	23	1.725	1	23,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		4	0	1/5	0,8
Lejemålsoplysninger i alt		52	3.347		48,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	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	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
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	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		48	3.339,0	22. december 1942	01-12-1943
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		48	3.339,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		958,86	1. januar 2024	43,67	4,77% 146.172

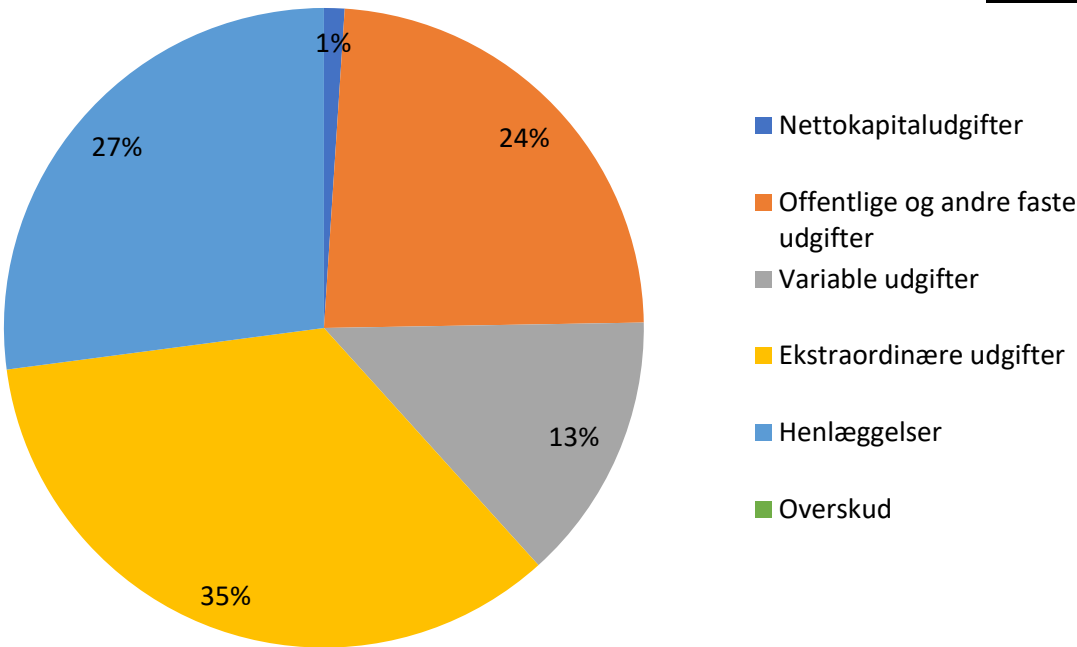
AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 0.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	34.281	34.000	-281
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	784.971	764.000	-20.971
114-119	Variable udgifter i alt	449.642	468.000	18.358
120-124	Henlæggelser i alt	897.000	897.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.146.344	1.149.000	2.656
Udgifter i alt		3.312.238	3.312.000	-238
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	3.217.704	3.222.000	4.296
202	Renter	38.821	89.000	50.179
203	Andre ordinære indtægter	936	1.000	64
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	54.777	0	-54.777
Indtægter i alt		3.312.238	3.312.000	-238
Årets resultat		0		0

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektio	54.777
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-50.179
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Højere pris boligbidrag og tømning af affald	-29.869
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns	26.486
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Ekstraarb. ekstern renhold ifht. gartneraftale	-17.940
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. afd.bestyrelsen (ingen bestyrelse) og øvr diverse udg.	15.284
Øvrige poster	1.441
I alt	0

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 002 - HØJBJERGPARKE 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	5.122.561
Forbrug 2024 jf. konto 116	-402.308
Henlagt 2024 jf. konto 120	797.000
Kursregulering 2024	243.832
Indestående pr. 31.12.2024	5.761.085

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	0
Forbrug 2024 jf. konto 117	-46.724
Henlagt 2024 jf. konto 121	100.000
Indestående pr. 31.12.2024	53.276

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	188.051
Indestående pr. 31.12.2024	188.051

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	70.470
Indestående pr. 31.12.2024	70.470

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. 234.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 120.000.

Konto 405:

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

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN
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	34.281	34.000	34.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	174.004	169.000	182.000
107		Vandafgift	2.051	2.000	2.000
109	2	Renovation	103.869	74.000	99.000
110		Forsikringer	64.838	68.000	68.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	90.287	101.000	103.000
		3. Målerpasning m.m.	6.936	7.000	7.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	220.332	220.000	227.000
	4	2. Dispositionsfond	32.306	33.000	35.000
	5	4. Tillægsydelse	17.840	18.000	14.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	31.440	31.000	31.000
		2. G-indskud	41.070	41.000	41.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	784.971	764.000	809.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	199.679	208.000	216.000
		2. Rengøring af trappeopgang	66.968	61.000	61.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	77.293	57.000	57.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	34.514	61.000	61.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	402.308	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-402.308	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	46.724	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-46.724	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	52.630	53.000	59.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	300	2.000	0
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	7.542	0	6.000
119	12	Diverse udgifter	10.716	26.000	26.000
119.9		Variable udgifter i alt	449.642	468.000	486.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	797.000	797.000	708.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	120.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.165.894	2.163.000	2.157.000

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN
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	1.418.443	1.418.000	1.445.000
		Renter	224.776	286.000	259.000
		Bidrag	61.508	0	0
		Offentlige tilskud	-558.383	-555.000	-554.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.146.344	1.149.000	1.150.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	9.752	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-9.752	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-1.785	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	1.785	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.146.344	1.149.000	1.150.000
139		Udgifter i alt	3.312.238	3.312.000	3.307.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.312.238	3.312.000	3.307.000

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN
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	3.209.304	3.209.000	3.275.000
		7. Garager/carporte	8.400	13.000	8.000
202	15	Renter	38.821	89.000	0
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	936	1.000	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	23.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.257.460	3.312.000	3.307.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	17	Korrektion vedr. tidligere år	54.777	0	0
209		Indtægter i alt	3.312.238	3.312.000	3.307.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.312.238	3.312.000	3.307.000

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN

BALANCE

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	713.631	713.631
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	28.500.000	
		3. Heraf grundværdi	6.886.300	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	713.631	713.631
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.900.093	14.318.536
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.613.724	15.032.167
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	11.314
		2. Beboerindskud	3.025	0
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	284.859	228.577
	22	4. Fraflytninger	35.394	3.653
307		Likvide beholdninger:		
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.699.878	6.195.802
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.023.157	6.439.346
310		Aktiver i alt	20.636.881	21.471.514

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.761.085	5.122.561
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	53.276	0
405	26	Tab ved fraflytninger	188.051	188.051
406.9	27	Henlæggelser i alt	6.002.412	5.310.612
407	28	Opsamlet resultat	70.470	70.470
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	6.072.881	5.381.082
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	33.600	33.600
411		Afskrivningskonto for ejendommen	680.031	680.031
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	713.631	713.631
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	12.900.093	14.318.536
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	2.850	2.850
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	470.875	474.500
417		Langfristet gæld i alt	14.087.449	15.509.517
Kortfristetgæld				
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	324.926	309.082
421	30	Skyldige omkostninger	151.625	263.929
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	7.903
426		Kortfristetgæld i alt	476.550	580.914
Gæld i alt			14.564.000	16.090.432
430		Passiver i alt	20.636.881	21.471.514

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		UDGIFTER			
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	11.427	11.000	11.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	22.854	23.000	23.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	34.281	34.000	34.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	97.470	67.000	93.000
109.2		Affaldsposer	4.244	5.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	2.155	2.000	2.000
		Renovation i alt	103.869	74.000	99.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	220.332	220.000	227.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	32.306	33.000	35.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	17.840	18.000	14.000
		Bidrag til foreningen i alt	270.478	271.000	276.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	189.252	194.000	202.000
114.7		IT varmemesterkontor	4.348	4.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	6.079	10.000	8.000
		Renholdelse i alt	199.679	208.000	216.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	1.024	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	-720	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.235	61.000	61.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.955	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	13.174	0	0
115.6		Materiel	10.846	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	34.514	61.000	61.000

AFDELING 002 - HØJBJERG 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	86.646	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	34.235	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.568	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	184.586	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	46.713	0	0
116.6		Materiel	42.561	0	0
		Forbrug i alt	402.308	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-402.308	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	17.121	16.000	20.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	35.509	35.000	37.000
		Øvrige udgifter	0	2.000	2.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	52.630	53.000	59.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	52.630	53.000	59.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	2.000	0
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	300	2.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	300	2.000	0
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	1.798	0	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	454	0	0
		Øvrige udgifter	5.290	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	7.542	0	6.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	7.542	0	6.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	60.471	55.000	65.000

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	7.949	8.000	8.000
119.3		Afdelingsmøder	1.173	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	0	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.594	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	10.716	26.000	26.000
	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	238,12	238,12	211,53
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	797.000	797.000	708.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	797.000	797.000	708.000
	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	29,88	29,88	35,85
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	120.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	120.000

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKE
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	38.821	89.000	0
		Renter i alt	38.821	89.000	0
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	936	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	936	1.000	1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	23.000
		Andre ordinære indtægter i alt	936	1.000	24.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		For meget afsat byggeregnskab altaner	54.777	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	54.777	0	0

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKE
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	713.631	713.631
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	713.631	713.631
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	0	15.711.786
		Samlet anskaffelsessum ultimo	0	15.711.786
		Afdrag	0	
		Afdrag 2023	0	-1.393.250
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	0	14.318.536
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	14.318.536	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	14.318.536	0
		Afdrag	-1.418.443	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.418.443	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	12.900.093	
		Forbedringsarbejder i alt	12.900.093	14.318.536
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	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	11.314
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	11.314
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	201.728	151.911
		Vandregnskaber	83.131	76.666
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	284.859	228.577
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	35.394	3.653
		Fraflytninger i alt	35.394	3.653
307.1	23	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	6.699.878	6.195.802
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	6.699.878	6.195.802

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	5.122.561	4.946.316		
		Årets forbrug (konto 116)	-402.308	-732.011		
		Årets henlæggelser (konto 120)	797.000	759.000		
		Kursregulering	243.832	149.256		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.761.085	5.122.561		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-454.248	149.256	243.832	-61.160
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			0	16.137
		Årets forbrug (konto 117.1)			-46.724	-86.137
		Årets henlæggelser (konto 121)			100.000	70.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			53.276	0
405	26	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			188.051	188.051
		Tab ved fraflytninger i alt			188.051	188.051
406.9	27	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			1.092.239	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			4.910.173	
		Henlæggelser i alt			6.002.412	
407	28	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			70.470	71.012
		Årets overskud (konto 140)			0	70.470
		Overført til drift (konto 203.6)			0	-71.012
		Opsamlet resultat i alt			70.470	70.470
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			232.046	214.923
		Uafsluttede vandregnskaber			92.880	94.159
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			324.926	309.082

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	30	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	105.593	117.687
		Afsat beløb til byggeregnskab	17.042	117.158
		Feriepengeforpligtelser	7.007	6.656
		Skyldige lønde	86	0
		El	12.099	11.906
		Vand	9.796	9.807
		Øvrige skyldige	0	715
		Skyldige omkostninger i alt	151.625	263.929
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	0	7.903
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	0	7.903

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 002 - Højbjergparken 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 revisors 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 002 - Højbjergparken

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark	Byformyelse	19253454017	6.327.000	3.748.073,44	0,00	0,00	615.827,84	0,00	20.668,36	18.981,00	650,44	42,88	0,00	3.132.245,60	2029
Realkredit Danmark	Byformyelse	19253454018	1.518.000	928.847,07	0,00	0,00	140.671,95	0,00	5.116,77	4.554,00	3.900,31	268,57	0,00	788.175,12	2030
Realkredit Danmark	Altaner	19253454019	5.500.000	4.835.300,32	0,00	0,00	166.843,66	0,00	41.848,34	14.318,55	0,00	0,00	0,00	4.668.456,66	2049
Realkredit Danmark	Vand i kældrer	19253454014	2.195.000	1.809.791,27	0,00	0,00	89.191,41	0,00	27.854,79	5.329,36	0,00	0,00	0,00	1.720.599,86	2041
Forbedring kontantlån			15.540.000	11.322.012,10	0,00	0,00	1.012.534,86	0,00	95.488,26	43.182,91	4.550,75	311,45	0,00	10.309.477,24	
Realkredit Danmark	Byformyelse	19253454009	5.154.000	2.275.539,03	0,00	0,00	308.243,67	0,00	98.180,17	13.915,80	308.243,67	112.095,97	0,00	1.967.295,36	2030
Realkredit Danmark	Byformyelse	19253454010	1.350.000	596.037,64	0,00	0,00	80.739,01	0,00	25.716,59	3.645,00	80.739,01	29.361,59	0,00	515.298,63	2030
Realkredit Danmark	Byformyelse	19253454011	283.000	124.947,28	0,00	0,00	16.925,28	0,00	5.390,96	764,12	16.925,28	6.155,08	0,00	108.022,00	2030
Forbedring indexlån			6.787.000	2.996.523,95	0,00	0,00	405.907,96	0,00	129.287,72	18.324,92	405.907,96	147.612,64	0,00	2.590.615,99	