



AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	4	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 004 - Frederiksparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Højmarkvej 27 - 43		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.					
121687					
Matrikeltekst					
Skåde By, Skåde 5FM					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		54	3.933	1	54,0
Boligoplysninger i alt		54	3.933		54,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	27	1.800	1	27,0
	3	18	1.374	1	18,0
	4	9	759	1	9,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		9	0	1/5	1,8
Lejemålsoplysninger i alt		63	3.933		55,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Nej	Vandmåling, kollektiv	Ja
		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	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		54	3.933,0	1. marts 1946	01-03-1949
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		54	3.933,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		997,33	1. januar 2024	122,28	13,54% 480.912

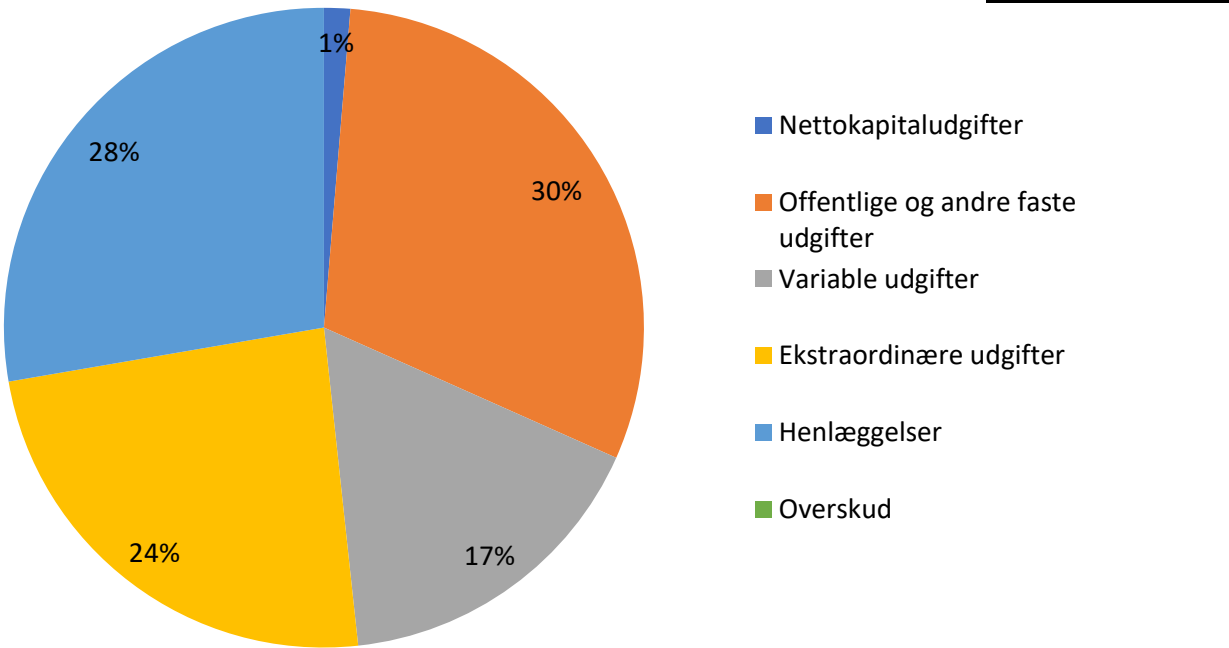
AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 2.972.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	57.027	57.000	-27
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.303.830	1.318.000	14.170
114-119	Variable udgifter i alt	713.405	689.000	-24.405
120-124	Henlæggelser i alt	1.190.000	1.190.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.031.300	747.000	-284.300
Udgifter i alt		4.295.562	4.001.000	-294.562
Indtægter				
201	Boligaftager og leje	4.050.492	3.744.000	-306.492
202	Renter	64.957	80.000	15.043
203	Andre ordinære indtægter	177.142	177.000	-142
Indtægter i alt		4.292.591	4.001.000	-291.591
Årets resultat		-2.972		-2.972

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Højere pris boligbidrag og tømning af affald	-38.694
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Besp. på indexlån + nyoprettet lån	23.885
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris på el	23.624
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-23.461
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Lavere forbrug	22.732
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-15.043
Øvrige poster	3.987
I alt	-2.972

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	5.937.125
Forbrug 2024 jf. konto 116	-2.411.885
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.140.000
Kursregulering 2024	183.588
Indestående pr. 31.12.2024	4.848.828

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	184.670
Forbrug 2024 jf. konto 117	-166.864
Henlagt 2024 jf. konto 121	50.000
Indestående pr. 31.12.2024	67.806

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	103.549
Indestående pr. 31.12.2024	103.549

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	485.413
Årets underskud (konto 210)	-2.972
Overført til drift (konto 203.6)	-137.000
Indestående pr. 31.12.2024	345.441

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. 275.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 75.000.

Konto 405:

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

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN
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	57.027	57.000	57.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	209.242	213.000	220.000
107		Vandafgift	154.268	177.000	164.000
109	2	Renovation	139.694	101.000	162.000
110		Forsikringer	83.032	86.000	87.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	52.556	76.000	69.000
		3. Målerpasning m.m.	7.821	8.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	251.937	252.000	259.000
	4	2. Dispositionsfond	36.940	38.000	40.000
	5	4. Tillægsydelse	10.040	10.000	8.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	46.020	46.000	46.000
		2. G-indskud	312.280	311.000	328.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.303.830	1.318.000	1.391.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	326.177	338.000	349.000
		2. Rengøring af trappeopgang	81.724	51.000	77.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	83.676	100.000	100.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	115.461	92.000	92.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.411.885	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.411.885	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	166.864	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-166.864	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	48.480	46.000	48.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	28.583	24.000	16.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	3.028	6.000	4.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	12.279	0	13.000
119	13	Diverse udgifter	13.998	32.000	32.000
119.9		Variable udgifter i alt	713.405	689.000	731.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.140.000	1.140.000	1.090.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	50.000	50.000	75.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.264.262	3.254.000	3.344.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN
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	431.151	351.000	539.000
		Renter	463.855	308.000	502.000
		Bidrag	40.041	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	935.047	659.000	1.041.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	58.833	76.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.381	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.381	0	0
131	16	Andre renter	35.727	12.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	1.693	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.031.300	747.000	1.041.000
139		Udgifter i alt	4.295.562	4.001.000	4.385.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.295.562	4.001.000	4.385.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN
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	3.922.500	3.623.000	4.069.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	94.560	88.000	95.000
		6. Kældre m.v.	23.172	23.000	23.000
		7. Garager/carporte	10.260	10.000	10.000
202	18	Renter	64.957	80.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	1.521	2.000	2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	38.621	38.000	38.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	137.000	137.000	148.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.292.591	4.001.000	4.385.000
209		Indtægter i alt	4.292.591	4.001.000	4.385.000
210		Årets underskud overført	2.972	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.295.562	4.001.000	4.385.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	1.355.217	1.355.217
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	41.500.000	
		3. Heraf grundværdi	8.866.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.355.217	1.355.217
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	9.965.273	12.537.757
304.9		Anlægsaktiver i alt	11.320.490	13.892.974
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	22.691	2.910
		2. Beboerindskud	2.700	2.700
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	228.728	185.548
	24	4. Fraflytninger	24.947	0
	25	6. Andre debitorer	6.257	9.779
	26	7. Forudbetalte udgifter	0	1.471
		8. Prioritetsydelse	25.588	25.588
307		Likvide beholdninger:		
	27	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.223.756	0
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.534.667	227.996
310		Aktiver i alt	16.855.156	14.120.970

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.848.828	5.937.125
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	67.806	184.670
405	30	Tab ved fraflytninger	103.549	103.549
406.9	31	Henlæggelser i alt	5.020.183	6.225.344
407	32	Opsamlet resultat	345.441	485.413
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	5.365.624	6.710.757
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	39.216	39.216
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.316.001	1.316.001
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.355.217	1.355.217
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	9.117.725	4.507.272
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	3.699	3.699
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	544.785	535.785
417		Langfristet gæld i alt	11.021.425	6.401.973
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	199.055
419	33	Uafsluttede forbrugsregnskaber	278.414	260.111
421	34	Skyldige omkostninger	177.738	509.393
422		Mellemregning med fraflyttere	0	15.390
423	35	Deposita og forudbetalt leje m.v.	11.955	24.290
426		Kortfristetgæld i alt	468.107	1.008.240
		Gæld i alt	11.489.532	7.410.213
430		Passiver i alt	16.855.156	14.120.970

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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)	19.009	19.000	19.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	38.018	38.000	38.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	57.027	57.000	57.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	134.755	93.000	155.000
109.2		Affaldsposer	4.850	6.000	6.000
109.3		Øvrige renovation	89	2.000	1.000
		Renovation i alt	139.694	101.000	162.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	251.937	252.000	259.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	36.940	38.000	40.000
	5	Tillægsydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	10.040	10.000	8.000
		Bidrag til foreningen i alt	298.917	300.000	307.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	308.116	317.000	327.000
114.7		IT varmemesterkontor	7.070	7.000	9.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	10.990	14.000	13.000
		Renholdelse i alt	326.177	338.000	349.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	11.812	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	10.847	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	17.732	92.000	92.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	14.609	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	45.259	0	0
115.6		Materiel	15.202	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	115.461	92.000	92.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	11.907	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	2.116.217	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	102.654	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	61.515	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	105.737	0	0
116.6		Materiel	13.856	0	0
		Forbrug i alt	2.411.885	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.411.885	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	9	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	28.097	26.000	27.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	11.655	12.000	12.000
		Administrationsgebyr vaskekort	5.184	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	3.544	3.000	4.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	48.480	46.000	48.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-38.621	-38.000	-38.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	9.858	8.000	10.000
118.2	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	10.895	7.000	0
		Andel fællesfaciliteters drift	17.388	17.000	16.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	28.583	24.000	16.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	28.583	24.000	16.000
118.3	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	3.028	3.000	4.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	0	2.000	0
		Øvrige udgifter	0	1.000	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	3.028	6.000	4.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	0	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	3.028	6.000	4.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.4	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	2.927	0	5.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	739	0	1.000
		Øvrige udgifter	8.613	0	7.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	12.279	0	13.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	12.279	0	13.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	53.748	38.000	43.000
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	8.942	9.000	9.000
119.2		Trivselsformål	0	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	1.515	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.141	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	13.998	32.000	32.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	289,86	289,86	277,14
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.140.000	1.140.000	1.090.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.140.000	1.140.000	1.090.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	12,71	12,71	19,07
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	50.000	50.000	75.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	50.000	50.000	75.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	35.727	12.000	0
		Andre renter i alt	35.727	12.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Tbf. Tilskud selskabslokale 2023	1.693	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	1.693	0	0

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	29.229	50.000	0
		Andre renter	35.727	30.000	0
		Renter i alt	64.957	80.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	1.521	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	1.521	2.000	2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	38.621	38.000	38.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	137.000	137.000	148.000
		Andre ordinære indtægter i alt	177.142	177.000	188.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	1.355.217	1.355.217
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	1.355.217	1.355.217
303.1	21	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	827.024	5.493.624
		+ Forbedringsarbejder i året	79.357	7.045.348
		Samlet anskaffelsessum ultimo	906.381	12.538.973
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-58.833	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-58.833	0
		Indeksregulering 2023	0	397.484
		Afdrag 2023	0	-341.153
		Afskrivninger 2023	0	-57.546
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	847.548	12.537.757
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	11.710.733	0
		+ Forbedringsarbejder i året	396.540	0
		- Tilskud i året	-500.000	0
		- Forbrug henlæggelser	-2.100.000	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	9.507.272	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	41.603	0
		Samlet indeksregulering ultimo	41.603	
		Afdrag	-431.151	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-431.151	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	9.117.725	
		Forbedringsarbejder i alt	9.965.273	12.537.757
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	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	22.691	2.910
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	22.691	2.910
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	228.728	185.548
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	228.728	185.548

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	24.947	0
		Fraflytninger i alt	24.947	0
305.6	25	Andre debitorer		
		Vaskeriafregninger	6.257	6.682
		Øvrige debitorer	0	3.096
		Andre debitorer i alt	6.257	9.779
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	1.471
		Forudbetalte forbrug i alt	0	1.471
307.1	27	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	5.223.756	0
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	5.223.756	0

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	5.937.125	4.890.395
		Årets forbrug (konto 116)	-2.411.885	-200.731
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.140.000	1.100.000
		Kursregulering	183.588	147.460
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.848.828	5.937.125
Udviklingen i kursreguleringen		2022	2023	2024
				Samlet påvirkning
Kursregulering		-422.488	147.460	183.588
				-91.440
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	184.670	221.413
		Årets forbrug (konto 117.1)	-166.864	-81.743
		Årets henlæggelser (konto 121)	50.000	45.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	67.806	184.670
405	30	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	103.549	103.549
		Tab ved fraflytninger i alt	103.549	103.549
406.9	31	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	772.125	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	4.248.058	
		Henlæggelser i alt	5.020.183	
407	32	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	485.413	461.732
		Årets underskud (konto 210)	-2.972	0
		Årets overskud (konto 140)	0	245.681
		Overført til drift (konto 203.6)	-137.000	-222.000
		Opsamlet resultat i alt	345.441	485.413
419	33	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	278.414	260.111
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	278.414	260.111

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	34	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	164.916	488.080
		Afsat beløb til byggeregnskab	-12.208	0
		Feriepengeforpligtelser	11.409	10.837
		Skyldige løndelev	140	0
		El	9.760	10.476
		Vand	3.720	0
		Skyldige omkostninger i alt	177.738	509.393
423	35	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	11.655	23.930
		Deposita garager	300	360
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	11.955	24.290

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 004 - Frederiksparken 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 004 - Frederiksparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Index-	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo			afskrivning	overskud			regulering	ultimo	
Nykredit Realkredit A/S	Døre og vinduer 2023	88598303	5.000.000	0,00	5.000.000,00	0,00	86.335,96	0,00	190.128,99	14.453,34	0,00	4.913.664,04	2054
Forbedring kontantlån			5.000.000	0,00	5.000.000,00	0,00	86.335,96	0,00	190.128,99	14.453,34	0,00	4.913.664,04	
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14254984002	4.600.000	2.192.536,44	0,00	0,00	173.765,48	0,00	141.932,38	7.261,05	20.221,95	2.038.992,91	2036
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14254984003	4.600.000	2.314.736,05	0,00	0,00	171.049,10	0,00	131.793,88	18.326,69	21.380,69	2.165.067,64	2037
Forbedring indexlån			9.200.000	4.507.272,49	0,00	0,00	344.814,58	0,00	273.726,26	25.587,74	41.602,64	4.204.060,55	
Selvfinansering	Køkken 2017	10040013	1.214.264	827.023,49	79.357,00	0,00	58.832,59	0,00	35.727,41	0,00	0,00	847.547,90	2036
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.214.264	827.023,49	79.357,00	0,00	58.832,59	0,00	35.727,41	0,00	0,00	847.547,90	
Selvfinansering *)	Vinduer 2022	10040018	7.203.461	7.203.460,50	396.539,50	7.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			7.203.461	7.203.460,50	396.539,50	7.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

*) Henlæggelser tkr. 2,100, egen trækningsret tkr. 500, NK lån mio kr. 5