



AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	20

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	7	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 007 - Saralystparken I og III		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Saralystparken 1 - 24		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Saralyst Alle 35 - 45 og Egebæksvej 101 - 127		8000 Aarhus C	
		8270 Højbjerg		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.					
083262, 403046					
Matrikeltekst					
60S m.fl. Holme By, Skåde, 6BO m.fl. Holme By, Skåde					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		267	19.276	1	267,0
Boligoplysninger i alt		267	19.276		267,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	4	153	1	4,0
	2	110	6.865	1	110,0
	3	112	8.662	1	112,0
	4	40	3.501	1	40,0
	5	1	95	1	1,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	43	1 pr. påbegyndt 60 m ²	1,0
- Antennemaster		2	0	1	2,0
- Garager/carporte		31	0	1/5	6,2
Lejemålsoplysninger i alt		301	19.319		276,2
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		266	19.421,0	21. jan 1949/13.april 1955/18. jan 1956	1. jan 1951/1. jan 1956/1. mar 1957
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		264	19.258,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligaftgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		863,14	1. januar 2024	48,48	5,91% 928.704

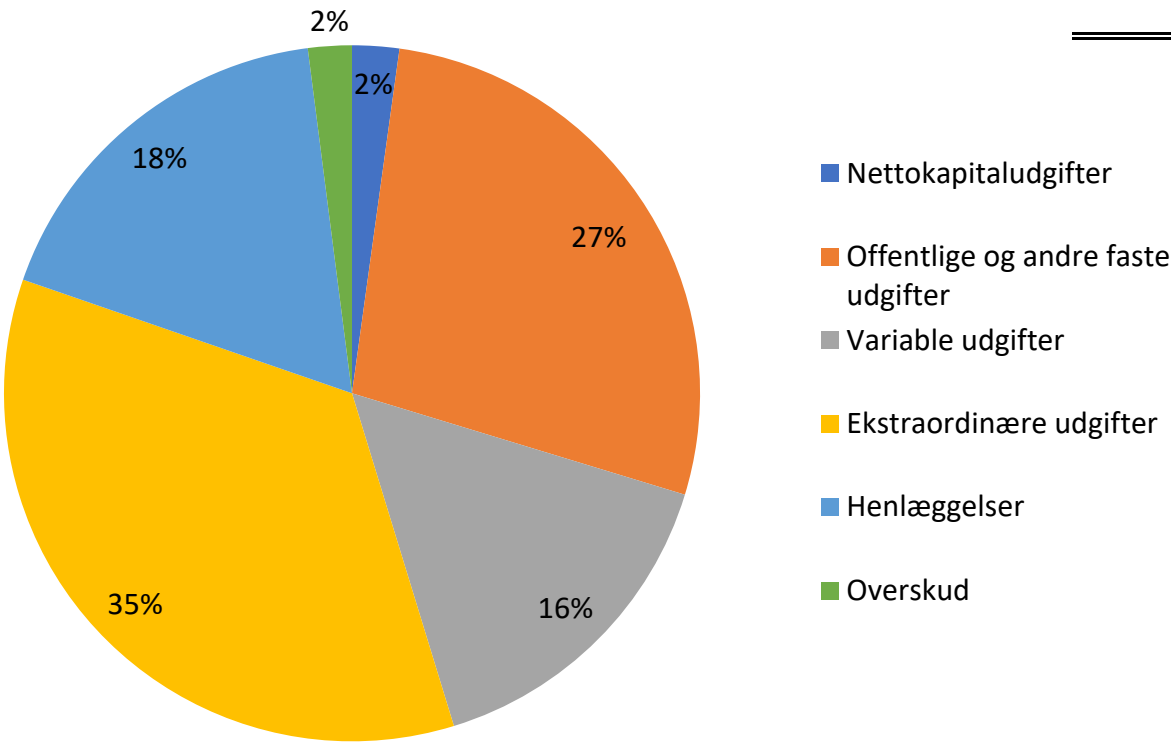
AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 387.701.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	416.717	417.000	284
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.255.411	5.216.000	-39.411
114-119	Variable udgifter i alt	2.970.946	3.460.000	489.054
120-124	Henlæggelser i alt	3.375.000	3.375.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	6.686.946	6.685.000	-1.946
Udgifter i alt		18.705.020	19.153.000	447.980
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	18.187.776	18.186.000	-1.776
202	Renter	174.463	271.000	96.537
203	Andre ordinære indtægter	730.481	696.000	-34.481
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		19.092.720	19.153.000	60.280
Årets resultat		387.701		387.701

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret udfra inspektørvurdering og gennemsnit	189.185
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Ændring i bemanding og kontering af lokaleudgifter	175.515
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstregulering	-112.747
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61%	-96.537
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Trivselsmidler	87.133
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 0,77 kr. pr. kWh	42.293
Øvrige poster	102.859
I alt	387.701

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	10.497.910
Forbrug 2024 jf. konto 116	-3.155.641
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.800.000
Kursregulering 2024	623.044
Indestående pr. 31.12.2024	10.765.314

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	264.180
Forbrug 2024 jf. konto 117	-696.914
Henlagt 2024 jf. konto 121	575.000
Indestående pr. 31.12.2024	142.266

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	154.381
Indestående pr. 31.12.2024	154.381

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	1.314.112
Årets overskud (konto 140)	387.701
Overført til drift (konto 203.6)	-404.000
Indestående pr. 31.12.2024	1.297.812

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. 1.352.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 700.000.

Konto 405:

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

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	416.717	417.000	417.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.032.247	1.049.000	1.092.000
107		Vandafgift	1.515	0	1.000
109	2	Renovation	548.747	436.000	487.000
110		Forsikringer	414.831	433.000	435.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	90.195	132.000	111.000
		3. Målerpasning m.m.	41.513	42.000	43.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	1.247.043	1.247.000	1.284.000
	4	2. Dispositionsfond	182.844	189.000	197.000
	5	4. Tillægsydelse	86.520	86.000	68.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	106.280	106.000	106.000
		2. G-indskud	1.503.677	1.496.000	1.579.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.255.411	5.216.000	5.403.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	1.306.728	1.470.000	1.411.000
		2. Rengøring af trappeopgang	243.421	283.000	283.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	428.337	401.000	415.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	475.815	665.000	665.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	3.155.641	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.155.641	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	696.914	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-696.914	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	319.747	428.000	381.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	6.324	7.000	1.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	16.508	15.000	13.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	70.200	0	74.000
119	13	Diverse udgifter	103.867	191.000	192.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.970.946	3.460.000	3.435.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.800.000	2.800.000	2.888.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	575.000	575.000	700.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.018.074	12.468.000	12.843.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	4.282.426	4.335.000	4.509.000
		Renter	1.869.680	2.091.000	1.989.000
		Bidrag	271.099	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	6.423.204	6.426.000	6.498.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	109.628	113.000	4.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	36.457	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-36.457	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	122.399	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-122.399	0	0
131	16	Andre renter	154.114	146.000	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.686.946	6.685.000	6.502.000
139		Udgifter i alt	18.705.020	19.153.000	19.345.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	387.701	0	0
140		Overskud i alt	387.701	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	19.092.720	19.153.000	19.345.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	16.637.880	16.638.000	17.139.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	1.161.656	1.157.000	1.147.000
		4. Erhverv	87.912	88.000	89.000
		6. Kældre m.v.	50.964	51.000	51.000
		6.1 Lejeindtægt fra antennemaster	176.164	179.000	163.000
		7. Garager/carporte	73.200	73.000	73.000
202	17	Renter	174.463	271.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	89.013	92.000	92.000
		2. Drift af fællesvaskeri	237.468	200.000	215.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	404.000	404.000	376.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	19.092.720	19.153.000	19.345.000
209		Indtægter i alt	19.092.720	19.153.000	19.345.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	19.092.720	19.153.000	19.345.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	9.297.533	9.297.533
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	257.000.000	
		3. Heraf grundværdi	46.624.600	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	9.297.533	9.297.533
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	60.205.734	64.382.544
304.9		Anlægsaktiver i alt	69.503.267	73.680.077
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	34.447
		2. Beboerindskud	12.100	8.300
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.539.204	1.199.332
	23	4. Fraflytninger	36.309	19.696
	24	6. Andre debitorer	48.968	248.934
	25	7. Forudbetalte udgifter	527	930
307		Likvide beholdninger:		
	26	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	15.587.421	15.431.482
309.9		Omsætningsaktiver i alt	17.224.529	16.943.121
310		Aktiver i alt	86.727.796	90.623.198

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.765.314	10.497.910
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	142.266	264.180
405	29	Tab ved fraflytninger	154.381	154.381
406.9	30	Henlæggelser i alt	11.061.961	10.916.472
407	31	Opsamlet resultat	1.297.812	1.314.112
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	12.359.774	12.230.583
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	382.250	382.250
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.915.283	8.915.283
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	9.297.533	9.297.533
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	58.451.226	62.681.006
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	386.525	386.525
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.000.610	1.986.610
417		Langfristet gæld i alt	70.135.895	74.351.675
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.036.141	2.050.369
421	33	Skyldige omkostninger	2.036.524	1.815.679
422		Mellemregning med fraflyttere	29.252	25.128
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	130.211	149.764
426		Kortfristetgæld i alt	4.232.127	4.040.940
		Gæld i alt	74.368.022	78.392.615
430		Passiver i alt	86.727.796	90.623.198

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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)	138.906	139.000	139.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	277.811	278.000	278.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	416.717	417.000	417.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	513.261	384.000	435.000
109.2		Affaldsposer	19.703	20.000	21.000
109.3		Øvrige renovation	15.782	32.000	31.000
		Renovation i alt	548.747	436.000	487.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	1.247.043	1.247.000	1.284.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	182.844	189.000	197.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	86.520	86.000	68.000
		Bidrag til foreningen i alt	1.516.407	1.522.000	1.549.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.176.741	1.302.000	1.303.000
114.7		IT varmemesterkontor	34.302	33.000	39.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	95.685	135.000	69.000
		Renholdelse i alt	1.306.728	1.470.000	1.411.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	22.153	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	26.283	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	170.710	665.000	665.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.235	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	77.165	0	0
115.6		Materiel	174.269	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	475.815	665.000	665.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	697.677	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	525.500	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.454.573	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	66.518	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	321.146	0	0
116.6		Materiel	90.227	0	0
		Forbrug i alt	3.155.641	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.155.641	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	185.959	293.000	254.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	82.736	89.000	88.000
		Administrationsgebyr vaskekort	25.632	26.000	26.000
		Øvrige udgifter	25.420	20.000	13.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	319.747	428.000	381.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-237.468	-200.000	-215.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	82.279	228.000	166.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	6.324	7.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	6.324	7.000	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	6.324	7.000	1.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	7.786	2.000	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	6.475	9.000	9.000
		Øvrige udgifter	2.247	4.000	2.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	16.508	15.000	13.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	16.508	15.000	13.000
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	14.189	0	11.000
		Øvrige udgifter	56.010	0	63.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	70.200	0	74.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	70.200	0	74.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	175.311	250.000	254.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	44.215	45.000	46.000
119.2		Trivselsformål	45.721	115.000	115.000
119.3		Afdelingsmøder	2.782	9.000	9.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	6.635	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	4.514	12.000	12.000
		Diverse udgifter i alt	103.867	191.000	192.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	144,94	144,94	149,49
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.800.000	2.800.000	2.888.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.800.000	2.800.000	2.888.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	29,76	29,76	36,23
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	575.000	575.000	700.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	575.000	575.000	700.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	154.114	146.000	0
		Andre renter i alt	154.114	146.000	0

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	17	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	99.195	204.000	0
		Andre renter	75.268	67.000	0
		Renter i alt	174.463	271.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	81.000	81.000	81.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	8.013	11.000	11.000
		Tilskud fra foreningen i alt	89.013	92.000	92.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	237.468	200.000	215.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	404.000	404.000	376.000
		Andre ordinære indtægter i alt	730.481	696.000	683.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	9.297.533	9.297.533
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	9.297.533	9.297.533
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	7.829.972	67.539.818
		+ Forbedringsarbejder i året	172.598	1.331.975
		Samlet anskaffelsessum ultimo	8.002.570	68.871.794
		Afdrag	-640.504	
		Afskrivninger	-109.628	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-750.132	0
		Tilskud i året 2023	0	-930.000
		Indeksregulering 2023	0	592.437
		Afdrag 2023	0	-4.030.657
		Afskrivninger 2023	0	-103.957
		Årets overskud	0	-17.073
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	7.252.438	64.382.544
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	56.542.571	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	56.542.571	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	52.646	0
		Samlet indeksregulering ultimo	52.646	
		Afdrag	-3.641.922	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-3.641.922	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	52.953.296	
		Forbedringsarbejder i alt	60.205.734	64.382.544

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.

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.1	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	34.447
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	34.447
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	1.077.837	794.650
		Vandregnskaber	461.367	404.682
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.539.204	1.199.332
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	20.622	10.920
		Tilgodehavende hos kommunen	15.687	8.776
		Fraflytninger i alt	36.309	19.696
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	3.919	199.727
		Afdragsordninger	3.331	7.638
		Vaskeriafregninger	40.518	38.222
		Engangsbeløb	1.200	3.347
		Andre debitorer i alt	48.968	248.934
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	527	930
		Forudbetalte forbrug i alt	527	930
307.1	26	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	15.587.421	15.431.482
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	15.587.421	15.431.482

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	10.497.910	11.381.389		
		Årets forbrug (konto 116)	-3.155.641	-3.915.482		
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.800.000	2.660.000		
		Kursregulering	623.044	372.004		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	10.765.314	10.497.910		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-1.360.901	372.004	623.044	-365.853
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			264.180	276.204
		Årets forbrug (konto 117.1)			-696.914	-562.024
		Årets henlæggelser (konto 121)			575.000	550.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			142.266	264.180
405	29	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			154.381	154.381
		Tab ved fraflytninger i alt			154.381	154.381
406.9	30	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			2.095.532	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			8.966.430	
		Henlæggelser i alt			11.061.961	
407	31	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			1.314.112	1.132.147
		Årets overskud (konto 140)			387.701	722.965
		Overført til drift (konto 203.6)			-404.000	-541.000
		Opsamlet resultat i alt			1.297.812	1.314.112
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			1.417.863	1.418.977
		Uafsluttede vandregnskaber			618.278	631.393
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			2.036.141	2.050.369

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	658.366	497.097
		Afsat beløb til byggeregnskab	259.190	259.190
		Feriepengeforpligtelser	56.871	58.063
		Skyldige løndele	2.112	0
		Individuelle køkkenrenovering	969.331	900.485
		El	52.139	46.775
		Øvrige skyldige	38.515	54.069
		Skyldige omkostninger i alt	2.036.524	1.815.679
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	76.765	98.631
		Deposita erhverv	47.346	44.633
		Deposita garager	2.100	2.500
		Diverse deposita	4.000	4.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	130.211	149.764

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 007 - Saralystparken I og III 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.

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

PÅTEGNING

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 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 regel-

PÅTEGNING

brud 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 007 - Saralystparken I og III

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Index-	Restgæld		Udløbsår	
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning			overskud	Rente		Bidrag
Realkredit Danmark	Tagrenovering	14261070020	10.938.000	7.417.225,98	0,00	0,00	424.909,04	0,00	341.100,97	21.785,38	0,00	6.992.316,94	2036
Forbedring obligationslån			10.938.000	7.417.225,98	0,00	0,00	424.909,04	0,00	341.100,97	21.785,38	0,00	6.992.316,94	
Realkredit Danmark	Udearelaer	14261070030	3.600.000	1.367.871,34	0,00	0,00	221.045,55	0,00	63.772,05	3.857,48	0,00	1.146.825,79	2029
Realkredit Danmark	Tagrenovering	14261070032	11.812.000	7.594.734,37	0,00	0,00	501.574,74	0,00	269.890,62	22.224,20	0,00	7.093.159,63	2036
Nykredit Realkredit A/S	Udearaler og kloak 2017	97940906	22.387.000	19.482.905,12	0,00	0,00	740.815,18	0,00	150.187,42	57.616,66	0,00	18.742.089,94	2048
Nykredit Realkredit A/S	Fjernvarme 2021/2022	97940907	14.420.000	14.298.138,93	0,00	0,00	266.537,69	0,00	544.616,15	42.596,94	0,00	14.031.601,24	2053
Forbedring kontantlån			52.219.000	42.743.649,76	0,00	0,00	1.729.973,16	0,00	1.028.466,24	126.295,28	0,00	41.013.676,60	
Realkredit Danmark	Badeværelsesrenovering	14261070028	4.662.000	629.792,57	0,00	0,00	314.765,09	0,00	21.371,14	24.825,34	5.134,90	320.162,38	2025
Realkredit Danmark	Badeværelsesrenovering	14261070029	4.518.000	469.054,91	0,00	0,00	313.471,68	0,00	15.578,62	24.309,42	3.623,37	159.206,60	2025
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14261070003	5.775.000	2.834.897,26	0,00	0,00	216.200,79	0,00	130.983,27	7.985,24	26.168,14	2.644.864,61	2037
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14261070004	1.918.700	954.954,11	0,00	0,00	71.479,84	0,00	53.253,65	2.868,87	8.818,36	892.292,63	2037
Realkredit Danmark	Badeværelsesrenovering	14261070007	8.488.000	1.092.289,76	0,00	0,00	547.177,65	0,00	32.733,71	45.029,59	8.901,08	554.013,19	2025
Forbedring indexlån			25.361.700	5.980.988,61	0,00	0,00	1.463.095,05	0,00	253.920,39	105.018,46	52.645,85	4.570.539,41	
Realkredit Danmark	Køkken	14261070008	113.000	46.809,68	0,00	0,00	5.643,19	0,00	2.871,13	134,16	0,00	41.166,49	2030
Realkredit Danmark	Køkken	14261070009	60.000	26.284,04	0,00	0,00	2.772,27	0,00	1.471,17	75,76	0,00	23.511,77	2031
Realkredit Danmark	Køkken	14261070010	770.000	378.392,29	0,00	0,00	32.189,61	0,00	19.791,55	1.099,36	0,00	346.202,68	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14261070011	857.000	434.418,80	0,00	0,00	34.963,22	0,00	22.510,62	1.264,36	0,00	399.455,58	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14261070012	1.336.000	718.466,54	0,00	0,00	51.605,14	0,00	35.838,74	2.097,96	0,00	666.861,40	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14261070014	664.000	355.919,08	0,00	0,00	24.462,22	0,00	14.559,74	1.040,47	0,00	331.456,86	2035
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14261070021	346.000	186.069,67	0,00	0,00	13.364,83	0,00	9.281,57	543,32	0,00	172.704,84	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14261070022	380.000	196.318,14	0,00	0,00	15.105,61	0,00	9.788,95	572,15	0,00	181.212,53	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14261070023	527.000	267.139,73	0,00	0,00	21.500,12	0,00	13.842,60	777,49	0,00	245.639,61	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14261070024	562.000	276.177,80	0,00	0,00	23.494,18	0,00	14.445,30	802,40	0,00	252.683,62	2033
Realkredit Danmark	Køkkener	14261070025	525.000	229.985,74	0,00	0,00	24.257,38	0,00	12.872,74	662,99	0,00	205.728,36	2031
Realkredit Danmark	Køkkener	14261070026	306.000	126.066,68	0,00	0,00	14.893,07	0,00	7.307,85	361,66	0,00	111.173,61	2031
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14261070017	2.847.000	1.041.532,24	0,00	0,00	179.218,29	0,00	50.807,91	2.925,15	0,00	862.313,95	2029
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	97940904	1.047.000	752.511,04	0,00	0,00	74.225,04	0,00	2.168,28	2.174,08	0,00	678.286,00	2034
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	97940905	618.000	455.831,47	0,00	0,00	40.854,10	0,00	1.231,70	1.321,55	0,00	414.977,37	2035
Realkredit Danmark	Køkken	14261070031	1.436.000	646.511,94	0,00	0,00	81.955,86	0,00	20.919,18	1.847,98	0,00	564.556,08	2031
Individuelle forbedringer			12.394.000	6.138.434,88	0,00	0,00	640.504,13	0,00	239.709,03	17.700,84	0,00	5.497.930,75	

Selvfinansering	Køkken	100700026	2.275.671	1.674.660,24	172.598,00	0,00	106.541,15	0,00	153.384,85	0,00	0,00	1.740.717,09	2044
Selvfinansering	Dørtelefoni Ege 119	100700029	24.974	16.877,00	0,00	0,00	3.086,91	0,00	729,09	0,00	0,00	13.790,09	2030
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.300.645	1.691.537,24	172.598,00	0,00	109.628,06	0,00	154.113,94	0,00	0,00	1.754.507,18	
Beredskabsstyrelsen	Tidl. Civilforsvarsstyrelsen	10070011	292.283	292.282,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.282,75	2099
Banklån - 413100			292.283	292.282,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.282,75	
Realkredit Danmark	Ombygning	14261070027	400.000	108.424,28	0,00	0,00	23.944,26	0,00	6.482,94	298,70	0,00	84.480,02	2028
Ombygning kontantlån			400.000	108.424,28	0,00	0,00	23.944,26	0,00	6.482,94	298,70	0,00	84.480,02	