



AFDELING 008 - BYVANGEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 008 - BYVANGEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	8	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 008 - Byvangen		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Birkedalsvej 1-21, Byvangs Allé 6-28		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Skanderborgvej 161 - 169		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700	8260 Viby J		Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
53967					
Matrikeltekst					
23db m.fl. Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		132	11.030	1	132,0
Boligoplysninger i alt		132	11.030		132,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	3	135	1	3,0
	2	43	3.157	1	43,0
	3	57	5.038	1	57,0
	4	29	2.700	1	29,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		3	193	1 pr. påbegyndt 60 m ²	4,0
- Garager/carporte		11	0	1/5	2,2
Lejemålsoplysninger i alt		146	11.223		138,2
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		129	10821.7		1. januar 1952
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		129	10821.7		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter					
		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		806,06	1. januar 2024	37,65	4,90%
					415.248

AFDELING 008 - BYVANGEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 95.104.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	239.337	240.000	663
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.040.151	3.059.000	18.849
114-119	Variable udgifter i alt	1.462.227	1.554.000	91.773
120-124	Henlæggelser i alt	2.605.000	2.605.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.253.338	2.240.000	-13.338
Udgifter i alt		9.600.053	9.698.000	97.947

Indtægter

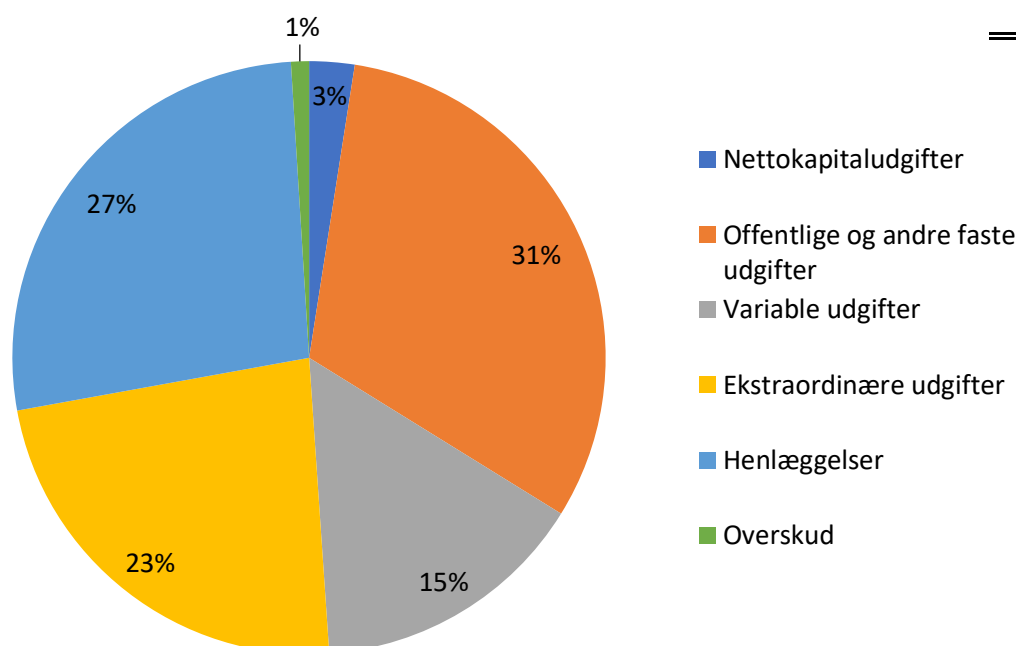
201	Boligafgifter og leje	9.312.219	9.281.000	-31.219
202	Renter	129.893	207.000	77.107
203	Andre ordinære indtægter	222.196	210.000	-12.196
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	30.848	0	-30.848
Indtægter i alt		9.695.156	9.698.000	2.844

Årets resultat	95.104	95.104
-----------------------	---------------	---------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Højere pris boligbidrag + tømning affald. Budget 2025 er hævet.	-81.068
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%.	-77.107
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Fælles el: Lavere forbrug + enhedspris.	76.046
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Vaskeri: Lavere forbrug el og vand + lavere enhedspris el.	59.946
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. lønudgifter og ekstern vedligehold udearealer.	42.935
Ordinære indtægter i alt - Boligafgifter og leje - Lån lægebolig afvikl. med overskud 2023 + merindtægt udlejn. kld.rum m.fl	31.219
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - Kredsløb korrektion renovation 2022.	30.848
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. trivsel og øvrige div. udgifter	12.750
Øvrige poster	-466
I alt	95.104

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 008 - BYVANGEN

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	9.636.551
Forbrug 2024 jf. konto 116	-3.479.205
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.280.000
Kursregulering 2024	427.778
Indestående pr. 31.12.2024	8.865.124

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	350.993
Forbrug 2024 jf. konto 117	-219.792
Henlagt 2024 jf. konto 121	325.000
Indestående pr. 31.12.2024	456.201

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	419.416
Årets overskud (konto 140)	45.104
Indestående pr. 31.12.2024	464.520

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. 786.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 360.000.

AFDELING 008 - BYVANGEN

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	239.337	240.000	240.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	611.651	622.000	656.000
107		Vandafgift	284	3.000	3.000
109	2	Renovation	331.068	250.000	351.000
110		Forsikringer	248.906	260.000	261.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	68.334	144.000	132.000
		3. Målerpasning m.m.	17.619	18.000	29.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	623.973	624.000	643.000
	4	2. Dispositionsfond	91.488	95.000	99.000
	5	4. Tillægsydelse	71.480	72.000	57.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	112.268	112.000	112.000
		2. G-indskud	863.078	859.000	906.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.040.151	3.059.000	3.249.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	828.502	853.000	865.000
		2. Rengøring af trappeopgang	104.013	124.000	109.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	1.550	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	304.858	281.000	281.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	3.479.205	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.479.205	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	219.792	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-219.792	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	142.094	218.000	206.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	2.329	1.000	2.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	10.061	13.000	14.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	17.570	0	18.000
119	13	Diverse udgifter	51.250	64.000	69.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.462.227	1.554.000	1.564.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.280.000	2.280.000	2.490.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	325.000	325.000	360.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.346.715	7.458.000	7.903.000

AFDELING 008 - BYVANGEN
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	1.710.699	1.713.000	1.855.000
		Renter	300.677	384.000	349.000
		Bidrag	86.172	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.097.548	2.097.000	2.204.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	81.220	90.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	6.590	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.590	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	46.754	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-46.754	0	0
131	16	Andre renter	61.786	53.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	12.784	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.253.338	2.240.000	2.204.000
139		Udgifter i alt	9.600.053	9.698.000	10.107.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	50.000	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	45.104	0	0
140		Overskud i alt	95.104	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.695.156	9.698.000	10.107.000

AFDELING 008 - BYVANGEN
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	8.890.860	8.891.000	9.337.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	140.580	120.000	139.000
		4. Erhverv	162.036	162.000	170.000
		6. Kældre m.v.	93.349	82.000	82.000
		7. Garager/carporte	22.968	23.000	23.000
		8. Individuel råderet	2.427	3.000	3.000
202	18	Renter	129.893	207.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	3.997	3.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	155.746	142.000	145.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	59.253	61.000	61.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	3.200	4.000	4.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	140.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.664.308	9.698.000	10.107.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	20	Korrektion vedr. tidligere år	30.848	0	0
209		Indtægter i alt	9.695.156	9.698.000	10.107.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.695.156	9.698.000	10.107.000

AFDELING 008 - BYVANGEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	21	Ejendommens anskaffelsessum	5.529.736	5.529.736
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	97.000.000	
		3. Heraf grundværdi	28.190.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	5.529.736	5.529.736
303		Forbedringsarbejde:		
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.	24.703.043	26.476.625
	23	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	0	2.414
304.9		Anlægsaktiver i alt	30.232.779	32.008.775
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	24	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1.637	2
		2. Beboerindskud	15.515	0
	25	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	593.508	488.585
	26	4. Fraflytninger	364	49.798
	27	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	426.899	0
	28	6. Andre debitorer	253.516	106.202
307		Likvide beholdninger:		
	29	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.533.012	11.720.627
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.824.451	12.365.214
310		Aktiver i alt	42.057.231	44.373.989

AFDELING 008 - BYVANGEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.865.124	9.636.551
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	456.201	350.993
406.9	32	Henlæggelser i alt	9.321.324	9.987.544
407	33	Opsamlet resultat	464.520	419.416
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	9.785.844	10.406.960
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	206.797	206.797
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.322.939	5.322.939
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	5.529.736	5.529.736
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	23.302.460	25.013.159
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	18.607	18.607
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.348.024	1.384.195
417		Langfristet gæld i alt	30.198.827	31.945.696
Kortfristetgæld				
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber	591.601	566.388
421	35	Skyldige omkostninger	975.280	693.314
422		Mellemregning med fraflyttere	29.789	0
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.	200.238	179.781
425		Anden kortfristet gæld:		
	37	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	275.652	581.851
426		Kortfristetgæld i alt	2.072.559	2.021.333
		Gæld i alt	32.271.386	33.967.029
430		Passiver i alt	42.057.231	44.373.989

AFDELING 008 - BYVANGEN

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)	79.779	80.000	80.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	159.558	160.000	160.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	239.337	240.000	240.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	315.675	235.000	335.000
109.2		Affaldsposer	9.094	7.000	10.000
109.3		Øvrige renovation	6.300	8.000	6.000
		Renovation i alt	331.068	250.000	351.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	623.973	624.000	643.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	91.488	95.000	99.000
	5	Tillægsydelse			
112.4		4. Tillægsydelse	71.480	72.000	57.000
		Bidrag til foreningen i alt	786.941	791.000	799.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	748.431	785.000	808.000
114.7		IT varmemesterkontor	22.310	16.000	22.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	57.761	52.000	35.000
		Renholdelse i alt	828.502	853.000	865.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	20.409	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.823	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	109.457	281.000	281.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	21.622	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	91.216	0	0
115.6		Materiel	56.330	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	304.858	281.000	281.000

AFDELING 008 - BYVANGEN

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	636.369	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	342.540	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	781.000	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	1.015.767	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	641.161	0	0
116.6		Materiel	62.369	0	0
		Forbrug i alt	3.479.205	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.479.205	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	105.819	183.000	172.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	8.456	12.000	12.000
		Administrationsgebyr vaskekort	12.672	13.000	13.000
		Øvrige udgifter	15.147	10.000	9.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	142.094	218.000	206.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-155.746	-142.000	-145.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-13.652	76.000	61.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	660	1.000	0
		Driftsudgifter solceller	1.669	0	2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.329	1.000	2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	2.329	1.000	2.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	6.347	6.000	7.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	3.553	4.000	4.000
		Øvrige udgifter	161	3.000	3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	10.061	13.000	14.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-3.200	-4.000	-4.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	6.861	9.000	10.000

AFDELING 008 - BYVANGEN

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	13	0	0
		Renholdelse, vedligeholdelse	13.081	0	14.000
		Øvrige udgifter	4.476	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	17.570	0	18.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	17.570	0	18.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	13.108	86.000	91.000
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	21.859	22.000	23.000
119.2		Trivselsformål	10.782	17.000	17.000
119.3		Afdelingsmøder	3.841	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	12.955	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	0	4.000
119.6		Øvrige udgifter	1.812	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	51.250	64.000	69.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	203,15	203,15	221,87
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.280.000	2.280.000	2.490.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.280.000	2.280.000	2.490.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	28,96	28,96	32,08
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	325.000	325.000	360.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	325.000	325.000	360.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	61.786	53.000	0
		Andre renter i alt	61.786	53.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Ready2Clean, vintertrappevask januar 2023	12.784	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	12.784	0	0

AFDELING 008 - BYVANGEN

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	68.107	154.000	0
		Andre renter	61.786	53.000	0
		Renter i alt	129.893	207.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	3.997	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	3.997	3.000	3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	155.746	142.000	145.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	59.253	61.000	61.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	3.200	4.000	4.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	140.000
		Andre ordinære indtægter i alt	222.196	210.000	353.000
206	20	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Kredsløb, korrektion renovation 2022	30.848	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	30.848	0	0

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	21	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	5.529.736	5.529.736
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	5.529.736	5.529.736
303.1	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.413.467	27.935.597
		+ Forbedringsarbejder i året	65.923	391.368
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.479.390	28.326.965
		Afdrag	-78.806	
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-78.806	0
		Afdrag 2023	0	-1.689.969
		Afskrivninger 2023	0	-91.420
		Årets overskud	0	-68.951
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.400.583	26.476.625
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	25.063.159	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	25.063.159	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-1.710.699	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.710.699	0
		Årets overskud	-50.000	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	23.302.460	
		Forbedringsarbejder i alt	24.703.043	26.476.625
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
303.4	23	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	2.414	4.904
		- Årets afskrivninger	-2.414	-2.490
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	0	2.414
305.1	24	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1.637	2
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	1.637	2

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.3	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	370.155	263.139
		Elregnskaber	103.122	102.642
		Vandregnskaber	120.231	122.804
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	593.508	488.585
305.4	26	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	364	49.798
		Fraflytninger i alt	364	49.798
305.5	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	426.899	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	426.899	0
305.6	28	Andre debitorer		
		Forsikringssager	227.592	30.357
		Afdragsordninger	0	12.453
		Vaskeriafregninger	25.324	27.708
		Øvrige debitorer	0	35.684
		Lokalesamlekonto	600	0
		Andre debitorer i alt	253.516	106.202
307.1	29	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	10.533.012	11.720.627
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	10.533.012	11.720.627

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	9.636.551	9.101.610
		Årets forbrug (konto 116)	-3.479.205	-1.879.281
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.280.000	2.133.000
		Kursregulering	427.778	281.222
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	8.865.124	9.636.551
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-791.754	281.222
			427.778	-82.754
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	350.993	436.351
		Årets forbrug (konto 117.1)	-219.792	-385.358
		Årets henlæggelser (konto 121)	325.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	456.201	350.993
406.9	32	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	3.432.223	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	5.889.102	
		Henlæggelser i alt	9.321.324	
407	33	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	419.416	37.829
		Årets overskud (konto 140)	45.104	419.416
		Overført til drift (konto 203.6)	0	-37.829
		Opsamlet resultat i alt	464.520	419.416
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	325.276	298.455
		Uafsluttede elregnskaber	150.331	151.959
		Uafsluttede vandregnskaber	115.994	115.974
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	591.601	566.388
421	35	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	843.457	547.539
		Feriepengeforpligtelser	28.183	26.033
		Skyldige lønde	0	17.577
		El	103.640	102.032
		Øvrige skyldige	0	134
		Skyldige omkostninger i alt	975.280	693.314

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	188.436	167.979
		Deposita erhverv	9.802	9.802
		Diverse deposita	2.000	2.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	200.238	179.781
425.3	37	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	304.095
		Afsluttede elregnskaber	194.575	187.648
		Afsluttede vandregnskaber	81.077	90.108
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	275.652	581.851

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 008 - Byvangen 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 forvaltningsrevisor 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.

PÅTEGNING

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 008 - Byvangen

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Restgæld			
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Omfugning af murværk	88869520	1.132.000	511.362,30	0,00	0,00	66.840,71	0,00	14.110,89	1.459,34	444.521,59	2031
Nykredit Realkredit A/S	Teglsten	88869524	552.000	86.015,52	0,00	0,00	57.210,40	0,00	584,00	1.656,00	28.805,12	2025
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	88869525	6.418.000	1.990.177,70	0,00	0,00	558.206,67	0,00	26.216,41	19.254,00	1.431.971,03	2027
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	88869526	6.611.000	4.072.234,29	0,00	0,00	323.441,34	0,00	67.110,10	11.854,13	3.748.792,95	2035
Nykredit Realkredit A/S	Vand- og varme inst	88869529	7.084.000	6.126.189,13	0,00	0,00	261.261,75	0,00	57.631,61	18.085,23	5.864.927,38	2045
Nykredit Realkredit A/S	Tag og kloak 2017-2018	88869530	12.929.000	11.439.668,96	0,00	0,00	405.658,14	0,00	101.003,50	33.863,49	11.034.010,82	2049
Forbedring kontantlån			34.726.000	24.225.647,90	0,00	0,00	1.672.619,01	0,00	266.656,51	86.172,19	22.553.028,89	
Dispositionsfonden	Solceller	10080021	1.050.000	787.510,72	0,00	0,00	38.079,55	0,00	34.020,46	0,00	749.431,17	2037
Forbedring dispositionsfondslån			1.050.000	787.510,72	0,00	0,00	38.079,55	0,00	34.020,46	0,00	749.431,17	
Selvfinansering	Køkken 2018	10080022	1.742.313	1.413.466,71	65.922,80	0,00	78.806,27	0,00	61.773,73	0,00	1.400.583,24	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.742.313	1.413.466,71	65.922,80	0,00	78.806,27	0,00	61.773,73	0,00	1.400.583,24	
Råderet	1-008-1101	10080026	7.365	2.413,89	0,00	0,00	2.413,89	0,00	12,64	0,00	0,00	2024
Råderet			7.365	2.413,89	0,00	0,00	2.413,89	0,00	12,64	0,00	0,00	
Lån Egne Midler	Ombygning 2 lejligheder	10080003	20.000	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	2024
Selvfinansering	Ombygning af lægebolig	10080025	30.000	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	2024
Lån af egne midler - 126.100			50.000	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	