



AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 12		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 012 - Grønnegården		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Skanderborgvej 225 - 249		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		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.					
420161					
Matrikeltekst					
21 I Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		80	5.616	1	80,0
Boligoplysninger i alt		80	5.616		80,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	45	2.585	1	45,0
	3	22	1.775	1	22,0
	4	7	638	1	7,0
	5	6	618	1	6,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		2	98	1 pr. påbegyndt 60 m²	2,0
- Garager/carporte		12	0	1/5	2,4
Lejemålsoplysninger i alt		94	5.714		84,4
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:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Ja
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		80	5.601,6		1. jan 1955, 1. jan 1957
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		80	5.601,6		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		902,38	1. januar 2024	40,34	4,68% 226.548

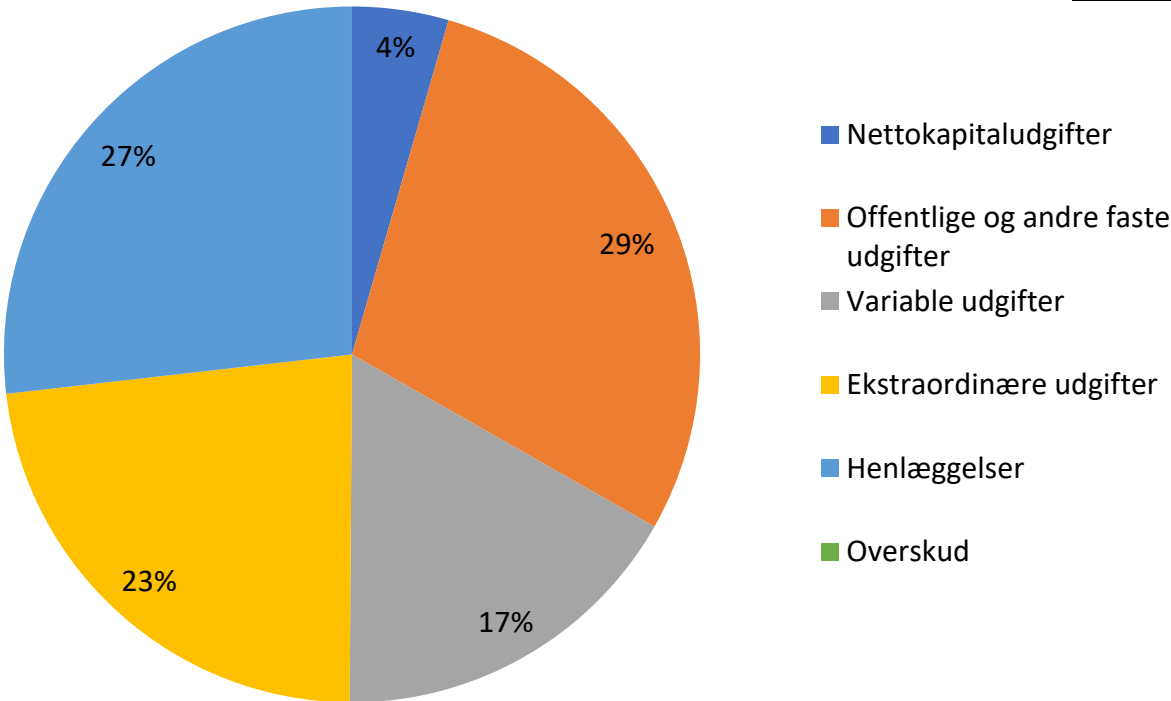
AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 6.547.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	250.618	253.000	2.382
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.609.324	1.608.000	-1.324
114-119	Variable udgifter i alt	944.129	992.000	47.871
120-124	Henlæggelser i alt	1.500.000	1.500.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.292.119	1.289.000	-3.119
Udgifter i alt		5.596.189	5.642.000	45.811
Indtægter				
201	Boligaftager og leje	5.374.081	5.372.000	-2.081
202	Renter	85.087	139.000	53.913
203	Andre ordinære indtægter	130.474	131.000	526
Indtægter i alt		5.589.642	5.642.000	52.358
Årets resultat		-6.547		-6.547

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61%	-53.913
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse timer til fast afløser	47.281
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 0,81 kr. pr. kWh	38.580
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstregulering	-37.255
Øvrige poster	-1.240
I alt	-6.547

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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	6.531.549
Forbrug 2024 jf. konto 116	-279.733
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.400.000
Kursregulering 2024	292.551
Indestående pr. 31.12.2024	7.944.367

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	379.436
Forbrug 2024 jf. konto 117	-192.586
Henlagt 2024 jf. konto 121	100.000
Indestående pr. 31.12.2024	286.850

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	395.884
Årets underskud (konto 210)	-6.547
Overført til drift (konto 203.6)	-127.000
Indestående pr. 31.12.2024	262.336

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. 400.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 100.000.

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	250.618	253.000	249.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	295.956	288.000	313.000
107		Vandafgift	757	0	0
109	2	Renovation	161.255	124.000	170.000
110		Forsikringer	123.911	130.000	130.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	104.450	146.000	135.000
		3. Målerpasning m.m.	21.970	19.000	24.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	381.066	381.000	392.000
	4	2. Dispositionsfond	55.873	58.000	60.000
	5	4. Tillægsydelse	14.880	15.000	13.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	38.232	38.000	38.000
		2. G-indskud	410.974	409.000	432.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.609.324	1.608.000	1.707.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	630.525	678.000	710.000
		2. Rengøring af trappeopgang	79.194	79.000	83.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	165.977	165.000	155.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	279.733	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-279.733	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	192.586	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-192.586	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	21.377	25.000	26.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	1.364	0	1.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	6.816	6.000	10.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	7.865	0	4.000
119	13	Diverse udgifter	31.011	39.000	55.000
119.9		Variable udgifter i alt	944.129	992.000	1.044.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.400.000	1.400.000	1.301.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	100.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.304.071	4.353.000	4.401.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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	898.104	898.000	1.038.000
		Renter	211.225	262.000	249.000
		Bidrag	51.201	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.160.530	1.160.000	1.287.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	89.830	86.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	32	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-32	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.258	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-1.258	0	0
131	16	Andre renter	41.758	43.000	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.292.119	1.289.000	1.287.000
139		Udgifter i alt	5.596.189	5.642.000	5.688.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.596.189	5.642.000	5.688.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	5.067.768	5.068.000	5.247.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	202.980	200.000	200.000
		4. Erhverv	72.348	72.000	75.000
		6. Kældre m.v.	3.660	4.000	4.000
		7. Garager/carporte	27.325	28.000	28.000
202	17	Renter	85.087	139.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	2.574	3.000	3.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	900	1.000	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	127.000	127.000	130.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	5.589.642	5.642.000	5.688.000
209		Indtægter i alt	5.589.642	5.642.000	5.688.000
210		Årets underskud overført	6.547	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	5.596.189	5.642.000	5.688.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	6.639.285	6.626.635
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	42.000.000	
		3. Heraf grundværdi	11.712.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	6.639.285	6.626.635
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	16.766.901	17.553.156
304.9		Anlægsaktiver i alt	23.406.185	24.179.790
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	9.796	1
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	271.924	206.725
	23	4. Fraflytninger	11.359	12.139
	24	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	77.259
	25	6. Andre debitorer	4.469	161.875
	26	7. Forudbetalte udgifter	0	665
307		Likvide beholdninger:		
	27	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.251.034	7.521.974
309.9		Omsætningsaktiver i alt	8.548.581	7.980.637
310		Aktiver i alt	31.954.767	32.160.428

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.944.367	6.531.549
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	286.850	379.436
406.9	30	Henlæggelser i alt	8.231.217	6.910.985
407	31	Opsamlet resultat	262.336	395.884
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	8.493.553	7.306.869
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	36.740	41.509
		2. Nykredit	1.295.613	1.364.057
		4. Landsbyggefonden	172.620	172.620
409		Beboerindskud	175.536	175.536
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.958.776	4.872.913
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	6.639.285	6.626.635
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	15.796.322	16.694.426
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	96.980	96.980
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	478.477	456.156
417		Langfristet gæld i alt	23.011.064	23.874.196
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	217.638	207.192
421	33	Skyldige omkostninger	143.284	693.833
422		Mellemregning med fraflyttere	222	1.462
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	20.440	17.272
425		Anden kortfristet gæld:		
	35	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	68.566	59.603
426		Kortfristetgæld i alt	450.150	979.362
		Gæld i alt	23.461.213	24.853.559
430		Passiver i alt	31.954.767	32.160.428

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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:			
101.1		Afdrag	4.769	5.000	3.000
101.2		Renter	2.017	2.000	1.000
101.3		Bidrag	258	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	43.000	43.000	43.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	86.000	86.000	86.000
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	81.094	83.000	82.000
101.2		Renter indexlån	46.908	50.000	48.000
101.3		Bidrag indexlån	2.977	0	0
104.1		Afdragsbidrag	0	-15.000	-13.000
104.3		Ydelsesstøtte	-16.405	-1.000	-1.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	250.618	253.000	249.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	157.315	120.000	165.000
109.2		Affaldsposer	3.789	4.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	151	0	0
		Renovation i alt	161.255	124.000	170.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	381.066	381.000	392.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	55.873	58.000	60.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	14.880	15.000	13.000
		Bidrag til foreningen i alt	451.819	454.000	465.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	589.691	633.000	660.000
114.7		IT varmemesterkontor	17.133	16.000	25.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	23.700	29.000	25.000
		Renholdelse i alt	630.525	678.000	710.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	16.711	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	29.071	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	51.202	165.000	155.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-100	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	24.393	0	0
115.6		Materiel	44.701	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	165.977	165.000	155.000
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	120.213	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	44.543	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	46.240	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	1.738	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	30.966	0	0
116.6		Materiel	36.033	0	0
		Forbrug i alt	279.733	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-279.733	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	21.377	20.000	22.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	0	2.000	2.000
		Øvrige udgifter	0	3.000	2.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	21.377	25.000	26.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	21.377	25.000	26.000
118.2	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Hjertestarter, service, abonnement	1.364	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	1.364	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	1.364	0	1.000
118.3	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	122	0	0
		Renholdelse, vedligeholdelse	6.693	2.000	6.000
		Øvrige udgifter	0	4.000	4.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	6.816	6.000	10.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-900	-1.000	-1.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	5.916	5.000	9.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN
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	3.005	0	2.000
		Øvrige udgifter	4.860	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	7.865	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	7.865	0	4.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	36.521	30.000	40.000
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	13.248	13.000	14.000
119.2		Trivselsformål	10.530	15.000	30.000
119.3		Afdelingsmøder	2.810	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.385	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.038	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	31.011	39.000	55.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	245,01	245,01	227,69
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.400.000	1.400.000	1.301.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.400.000	1.400.000	1.301.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,50	17,50	17,50
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	100.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	41.758	43.000	0
		Andre renter i alt	41.758	43.000	0

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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	46.577	99.000	0
		Andre renter	38.510	40.000	0
		Renter i alt	85.087	139.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	2.574	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	2.574	3.000	3.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	900	1.000	1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	127.000	127.000	130.000
		Andre ordinære indtægter i alt	130.474	131.000	134.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	5.609.956	5.609.956
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	1.029.328	1.016.678
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	6.639.285	6.626.635
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.277.908	19.432.918
		+ Forbedringsarbejder i året	78.606	-904.820
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.356.514	18.528.098
		Afdrag	-64.597	
		Afskrivninger	-89.830	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-154.427	0
		Afdrag 2023	0	-887.506
		Afskrivninger 2023	0	-87.437
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.202.087	17.553.156
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	16.275.247	0
		+ Forbedringsarbejder i året	123.073	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.398.320	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-833.506	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-833.506	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	15.564.814	
		Forbedringsarbejder i alt	16.766.901	17.553.156
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	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	9.796	1
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	9.796	1
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	197.357	140.983
		Vandregnskaber	74.568	65.742
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	271.924	206.725
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	11.359	783
		Tilgodehavende hos kommunen	0	11.356
		Fraflytninger i alt	11.359	12.139

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.5	24	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	77.259
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	77.259
305.6	25	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	156.933
		Afdragsordninger	4.000	3.830
		Engangsbeløb	469	1.112
		Andre debitorer i alt	4.469	161.875
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	665
		Forudbetalte forbrug i alt	0	665
307.1	27	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	8.251.034	7.521.974
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	8.251.034	7.521.974

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	6.531.549	5.748.034
		Årets forbrug (konto 116)	-279.733	-581.983
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.400.000	1.188.000
		Kursregulering	292.551	177.499
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	7.944.367	6.531.549
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-527.080	177.499
			292.551	-57.031
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	379.436	489.816
		Årets forbrug (konto 117.1)	-192.586	-210.380
		Årets henlæggelser (konto 121)	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	286.850	379.436
406.9	30	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	985.160	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	7.246.057	
		Henlæggelser i alt	8.231.217	
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	395.884	324.556
		Årets underskud (konto 210)	-6.547	0
		Årets overskud (konto 140)	0	180.328
		Overført til drift (konto 203.6)	-127.000	-109.000
		Opsamlet resultat i alt	262.336	395.884
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	157.641	148.095
		Uafsluttede vandregnskaber	59.997	59.097
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	217.638	207.192
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	22.887	573.739
		Feriepengeforpligtelser	19.000	20.379
		Individuelle køkkenrenovering	79.218	75.969
		El	22.179	21.345
		Øvrige skyldige	0	2.400
		Skyldige omkostninger i alt	143.284	693.833

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	20.440	17.272
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	20.440	17.272
425.3	35	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	26.053	0
		Afsluttede vandregnskaber	42.513	59.603
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	68.566	59.603

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 012 - Grønnegården 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 012 - Grønnegården

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Index-	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	
Realkredit Danmark		14283307001	129.000	41.508,85	0,00	0,00	4.768,83	0,00	2.016,57	258,00	0,00	0,00	36.740,02	2030
RD oprindelig obligationslån			129.000	41.508,85	0,00	0,00	4.768,83	0,00	2.016,57	258,00	0,00	0,00	36.740,02	
Nykredit Realkredit A/S		55369111	2.219.000	1.348.584,93	0,00	0,00	80.184,41	0,00	46.416,41	2.942,98	16.254,68	12.506,33	1.280.906,85	2050
Nykredit Realkredit A/S		55369112	25.000	15.471,92	0,00	0,00	909,56	0,00	491,98	33,77	150,24	143,51	14.705,87	2050
NK oprindelig indexlån			2.244.000	1.364.056,85	0,00	0,00	81.093,97	0,00	46.908,39	2.976,75	16.404,92	12.649,84	1.295.612,72	
Landsbyggefonden	G.1996051	1996051	172.620	172.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172.620,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			172.620	172.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172.620,00	
Realkredit Danmark	Facader 2004	14283307007	3.045.000	2.242.429,47	0,00	0,00	201.556,40	0,00	5.113,84	6.500,64	0,00	0,00	2.040.873,07	2034
Nykredit Realkredit A/S	Bad og altaner	55369121	953.000	275.470,81	0,00	0,00	83.317,04	0,00	3.714,72	2.859,00	0,00	0,00	192.153,77	2027
Nykredit Realkredit A/S	Vand- og varme inst.	55369124	12.392.000	10.850.056,92	0,00	0,00	420.281,86	0,00	98.843,82	32.078,26	0,00	0,00	10.429.775,06	2047
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer 2010	55369125	3.031.000	2.907.290,21	0,00	0,00	128.350,86	0,00	97.943,62	8.578,51	0,00	0,00	2.778.939,35	2041
Forbedring kontantlån			19.421.000	16.275.247,41	0,00	0,00	833.506,16	0,00	205.616,00	50.016,41	0,00	0,00	15.441.741,25	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	55369120	947.000	419.178,34	0,00	0,00	64.597,43	0,00	5.609,37	1.185,08	0,00	0,00	354.580,91	2030
Individuelle forbedringer			947.000	419.178,34	0,00	0,00	64.597,43	0,00	5.609,37	1.185,08	0,00	0,00	354.580,91	
Selvfinansering	Køkken	10120003	1.578.454	858.730,02	78.605,74	0,00	89.829,68	0,00	41.758,44	0,00	0,00	0,00	847.506,08	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.578.454	858.730,02	78.605,74	0,00	89.829,68	0,00	41.758,44	0,00	0,00	0,00	847.506,08	
Selvfinansering	Altaner	10120016	123.073	0,00	123.072,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.072,66	2099
Igangværende byggesager			123.073	0,00	123.072,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.072,66	