



AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715 ALBOA Vestergårdsvej 15 8260 Viby J Tlf.: 8740 6700 E-mail: post@alboa.dk Hjemmeside: www.alboa.dk CVR-nr.: 2946 2518		LBF-afdelingsnr. 13 Afdeling 013 - Stenkildeparken Ormslevvej 23 - 53, Stenkildevej 10 - 16 og 11-27 Skanderborgvej 170 - 176 8260 Viby J		Kommune 751 Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 , Postbox 32 8000 Aarhus C Tlf.: 89402000 E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
BBR-ejendomsnr. 419627, 419686, 461186					
Matrikeltekst 22 be, Viby by, Viby, 23 bq, 23 dy, Viby by, Viby, 22 bs m.fl, Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		168	12.918	1	168,0
Boligoplysninger i alt		168	12.918		168,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	6	288	1	6,0
	2	71	4.227	1	71,0
	3	39	3.249	1	39,0
	4	41	3.918	1	41,0
	5	11	1.236	1	11,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		6	1.429	1 pr. påbegyndt 60 m²	24,0
- Garager/carporte		88	0	1/5	17,6
Lejemålsoplysninger i alt		262	14.347		209,6
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	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		168	12.923,0		1. jan 1955
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		168	12.923,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		768,37	1. januar 2024	34,27	4,67% 442.740

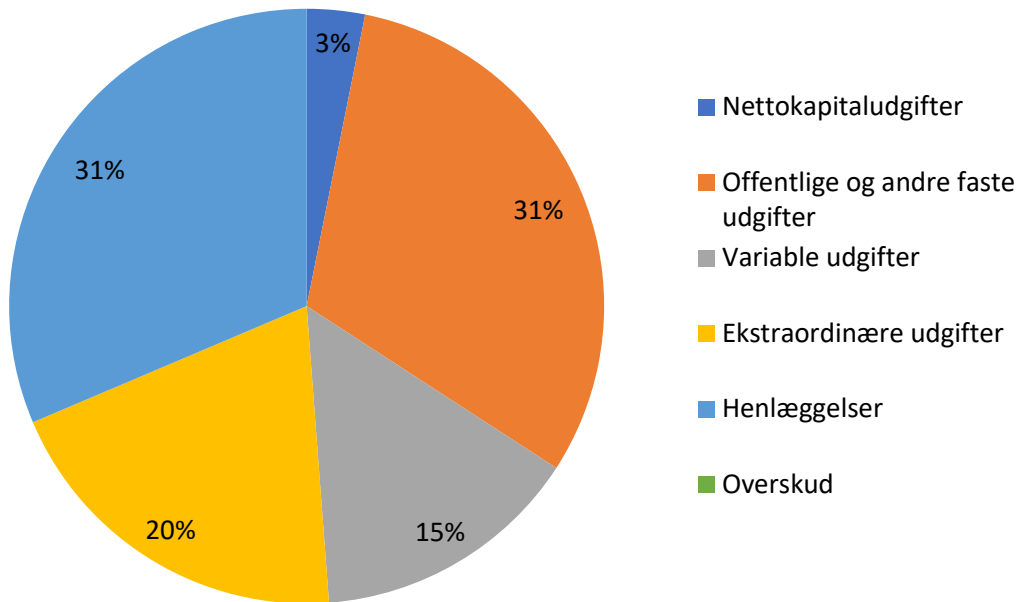
AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 34.287.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	409.502	409.000	-502
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.026.403	3.922.000	-104.403
114-119	Variable udgifter i alt	1.899.670	1.928.000	28.330
120-124	Henlæggelser i alt	4.075.000	4.075.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.572.458	2.460.000	-112.458
Udgifter i alt		12.983.034	12.794.000	-189.034
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	12.194.424	12.170.000	-24.424
202	Renter	218.693	182.000	-36.693
203	Andre ordinære indtægter	535.630	442.000	-93.630
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		12.948.747	12.794.000	-154.747
Årets resultat		-34.287		-34.287

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Merudg. boligbidrag + afhentning affald. Budget 2025 er hævet.	-151.030
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-70.371
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris el + lavere forbrug varme	67.007
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Færre afløsertimer + besparelse trappevask	57.089
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	-38.871
Ordinære indtægter i alt - Renter - Merindtægt intern rente. Højere rentesats end budgetteret.	36.693
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. trivselsarrangementer, afd.møder og afd.bestyrelse	22.673
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Vaskeri besp. forbrug + renhold. Selskabslokale merudg. vedligehold	18.938
Øvrige poster	23.584
I alt	-34.287

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	12.606.596
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.224.763
Henlagt 2024 jf. konto 120	3.450.000
Kursregulering 2024	573.297
Indestående pr. 31.12.2024	15.405.131

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	596.590
Forbrug 2024 jf. konto 117	-343.567
Henlagt 2024 jf. konto 121	625.000
Indestående pr. 31.12.2024	878.023

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	328.323
Indestående pr. 31.12.2024	328.323

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	949.530
Årets underskud (konto 210)	-34.287
Overført til drift (konto 203.6)	-288.000
Indestående pr. 31.12.2024	627.244

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. 1.004.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 625.000.

Konto 405:

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

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	409.502	409.000	410.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	823.871	785.000	801.000
107		Vandafgift	1.515	4.000	2.000
109	2	Renovation	447.030	296.000	421.000
110		Forsikringer	305.902	322.000	321.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	145.281	196.000	185.000
		3. Målerpasning m.m.	11.711	28.000	30.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	946.344	946.000	975.000
	4	2. Dispositionsfond	138.755	144.000	150.000
	5	4. Tillægsydelse	63.880	64.000	50.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	116.028	116.000	116.000
		2. G-indskud	1.026.086	1.021.000	1.077.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.026.403	3.922.000	4.128.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	1.260.899	1.313.000	1.272.000
		2. Rengøring af trappeopgang	160.712	170.000	166.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	4.300	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	286.371	216.000	165.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.224.763	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.224.763	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	343.567	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-343.567	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	82.539	129.000	117.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	5.516	0	2.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	34.617	20.000	19.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	7.390	0	7.000
119	13	Diverse udgifter	57.327	80.000	81.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.899.670	1.928.000	1.829.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.450.000	3.450.000	3.450.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	625.000	625.000	625.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.410.575	10.334.000	10.442.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN
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	1.630.444	1.638.000	1.955.000
		Renter	428.130	539.000	515.000
		Bidrag	106.748	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.165.321	2.177.000	2.470.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	153.502	150.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	91.086	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-91.086	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	3.758	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.758	0	0
131	16	Andre renter	152.999	133.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	20.109	0	0
136	18	Beboerrådgiver	80.527	0	128.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.572.458	2.460.000	2.598.000
139		Udgifter i alt	12.983.034	12.794.000	13.040.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.983.034	12.794.000	13.040.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN
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	9.925.764	9.926.000	10.211.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	744.960	721.000	749.000
		4. Erhverv	1.327.224	1.327.000	1.358.000
		6. Kældre m.v.	50.484	50.000	50.000
		7. Garager/carporte	145.992	146.000	146.000
202	19	Renter	218.693	182.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	86.182	6.000	134.000
		2. Drift af fællesvaskeri	154.748	140.000	140.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	2.900	4.000	4.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	3.800	4.000	4.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	288.000	288.000	244.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	12.948.747	12.794.000	13.040.000
209		Indtægter i alt	12.948.747	12.794.000	13.040.000
210		Årets underskud overført	34.287	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.983.034	12.794.000	13.040.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	21	Ejendommens anskaffelsessum	9.072.613	9.072.613
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	98.700.000	
		3. Heraf grundværdi	32.547.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	9.072.613	9.072.613
303		Forbedringsarbejde:		
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.	29.460.403	32.451.188
	23	2. Bygningsskaderenovering m.v.	3.151.943	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	41.684.959	41.523.802
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	24	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	30.075	15.232
		2. Beboerindskud	5.840	9.240
	25	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	520.663	408.349
	26	4. Fraflytninger	25.367	53.108
	27	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	227.432	211.806
	28	6. Andre debitorer	72.641	425.382
	29	7. Forudbetalte udgifter	0	152
307		Likvide beholdninger:		
	30	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	12.765.160	11.833.758
309.9		Omsætningsaktiver i alt	13.647.178	12.957.028
310		Aktiver i alt	55.332.137	54.480.829

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	15.405.131	12.606.596
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	878.023	596.590
405	33	Tab ved fraflytninger	328.323	328.323
406.9	34	Henlæggelser i alt	16.611.477	13.531.509
407	35	Opsamlet resultat	627.244	949.530
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	17.238.721	14.481.040
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	118.480	133.858
409		Beboerindskud	386.795	386.795
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.567.338	8.551.960
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	9.072.613	9.072.613
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	26.282.215	27.871.024
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	7.050	7.050
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.493.265	1.443.998
417		Langfristet gæld i alt	36.855.143	38.394.685
Kortfristetgæld				
419	36	Uafsluttede forbrugsregnskaber	412.758	408.231
421	37	Skyldige omkostninger	650.581	972.956
422		Mellemregning med fraflyttere	5.999	4.795
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.	168.935	117.637
425		Anden kortfristet gæld:		
	39	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	101.485
426		Kortfristetgæld i alt	1.238.273	1.605.105
		Gæld i alt	38.093.416	39.999.789
430		Passiver i alt	55.332.137	54.480.829

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	15.379	15.000	17.000
101.2		Renter	6.503	7.000	6.000
101.3		Bidrag	832	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	128.930	129.000	129.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	257.859	258.000	258.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	409.502	409.000	410.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	392.274	247.000	367.000
109.2		Affaldsposer	15.419	15.000	18.000
109.3		Øvrige renovation	39.337	34.000	36.000
		Renovation i alt	447.030	296.000	421.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	946.344	946.000	975.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	138.755	144.000	150.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	63.880	64.000	50.000
		Bidrag til foreningen i alt	1.148.979	1.154.000	1.175.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.190.814	1.241.000	1.208.000
114.7		IT varmemesterkontor	23.483	19.000	21.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	46.602	53.000	43.000
		Renholdelse i alt	1.260.899	1.313.000	1.272.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	16.681	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	1.969	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	126.956	216.000	165.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.526	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	93.783	0	0
115.6		Materiel	41.455	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	286.371	216.000	165.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	194.015	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	232.479	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	197.726	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	1.693	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	435.674	0	0
116.6		Materiel	163.175	0	0
		Forbrug i alt	1.224.763	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.224.763	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	58.116	87.000	75.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	0	11.000	10.000
		Administrationsgebyr vaskekort	16.128	16.000	17.000
		Øvrige udgifter	8.295	15.000	15.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	82.539	129.000	117.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-154.748	-140.000	-140.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-72.210	-11.000	-23.000
118.2	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Hjertestarter, service, abonnement	3.016	0	2.000
		Lokaleleje	2.500	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.516	0	2.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-2.900	-4.000	-4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	2.616	-4.000	-2.000
118.3	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	13.888	13.000	12.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	16.660	5.000	0
		Øvrige udgifter	4.069	2.000	7.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	34.617	20.000	19.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-3.800	-4.000	-4.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	30.817	16.000	15.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.4	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		Øvrige udgifter	7.390	0	7.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	7.390	0	7.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	7.390	0	7.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	-31.387	1.000	-3.000
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	27.821	28.000	29.000
119.2		Trivselsformål	18.965	30.000	30.000
119.3		Afdelingsmøder	4.036	9.000	9.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.851	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.655	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	57.327	80.000	81.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	240,47	240,47	240,47
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	3.450.000	3.450.000	3.450.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.450.000	3.450.000	3.450.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	43,56	43,56	43,56
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	625.000	625.000	625.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	625.000	625.000	625.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	152.999	133.000	0
		Andre renter i alt	152.999	133.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Ready2Clean, vintertrappevask januar 2023	14.999	0	0
		Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	5.110	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	20.109	0	0
136	18	Beboerrådgiver			
		Beboerrådgiver	80.527	0	128.000
		Beboerrådgiver i alt	80.527	0	128.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	19	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	91.275	182.000	0
		Andre renter	127.418	0	0
		Renter i alt	218.693	182.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - beboerrådgiver	80.527	0	128.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	5.654	6.000	6.000
		Tilskud fra foreningen i alt	86.182	6.000	134.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	154.748	140.000	140.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	2.900	4.000	4.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	3.800	4.000	4.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	288.000	288.000	244.000
		Andre ordinære indtægter i alt	535.630	442.000	526.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	21	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	9.072.613	9.072.613
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	9.072.613	9.072.613
303.1	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	4.430.208	33.122.070
		+ Forbedringsarbejder i året	482.538	695.452
		Samlet anskaffelsessum ultimo	4.912.747	33.817.522
		Afdrag	-71.227	
		Afskrivninger	-153.502	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-224.728	0
		Indeksregulering 2023	0	398.728
		Afdrag 2023	0	-1.617.584
		Afskrivninger 2023	0	-147.477
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	4.688.018	32.451.188
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	28.020.980	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-1.731.013	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	26.289.968	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	41.634	0
		Samlet indeksregulering ultimo	41.634	
		Afdrag	-1.559.217	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.559.217	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	24.772.385	
		Forbedringsarbejder i alt	29.460.403	32.451.188
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. Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.				
303.2	23	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		+ Renoveringsarbejder i året	3.151.943	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.151.943	0
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	3.151.943	0

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.1	24	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	30.075	15.232
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	30.075	15.232
305.3	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	334.505	245.831
		Vandregnskaber	186.158	162.518
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	520.663	408.349
305.4	26	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	25.367	2.154
		Tilgodehavende hos kommunen	0	50.954
		Fraflytninger i alt	25.367	53.108
305.5	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	110.855	211.806
		Afsluttede vandregnskaber	116.576	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	227.432	211.806
305.6	28	Andre debitorer		
		Forsikringssager	28.349	382.331
		Afdragsordninger	12.287	10.886
		Vaskeriafregninger	26.639	26.026
		Øvrige debitorer	4.458	0
		Engangsbeløb	0	3.439
		Lokalesamlekonto	908	2.700
		Andre debitorer i alt	72.641	425.382
305.7	29	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	152
		Forudbetalte forbrug i alt	0	152
307.1	30	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	12.765.160	11.833.758
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	12.765.160	11.833.758

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	12.606.596	11.520.287
		Årets forbrug (konto 116)	-1.224.763	-2.447.279
		Årets henlæggelser (konto 120)	3.450.000	3.200.000
		Kursregulering	573.297	333.588
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	15.405.131	12.606.596
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-935.365	333.588
			573.297	-28.479
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	596.590	364.032
		Årets forbrug (konto 117.1)	-343.567	-342.442
		Årets henlæggelser (konto 121)	625.000	575.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	878.023	596.590
405	33	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	328.323	328.323
		Tab ved fraflytninger i alt	328.323	328.323
406.9	34	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.719.130	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	13.892.347	
		Henlæggelser i alt	16.611.477	
407	35	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	949.530	694.944
		Årets underskud (konto 210)	-34.287	0
		Årets overskud (konto 140)	0	573.587
		Overført til drift (konto 203.6)	-288.000	-319.000
		Opsamlet resultat i alt	627.244	949.530
419	36	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	267.195	255.924
		Uafsluttede vandregnskaber	145.563	152.307
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	412.758	408.231

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	37	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	352.212	767.227
		Feriepengeforpligtelser	41.961	16.464
		Skyldige løndelev	4.324	0
		Individuelle køkkenrenovering	184.644	159.063
		El	30.597	30.203
		Øvrige skyldige	36.843	0
		Skyldige omkostninger i alt	650.581	972.956
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	114.210	81.512
		Deposita erhverv	50.725	32.125
		Diverse deposita	4.000	4.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	168.935	117.637
425.3	39	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	0	101.485
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	101.485

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 013 - Stenkildeparken for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder udenfor de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 013 - Stenkildeparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Rente	Bidrag	Index-	Restgæld	
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud			regulering	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		16321729003	416.000	133.858,33	0,00	0,00	15.378,54	0,00	6.503,06	832,00	0,00	118.479,79	2030
RD oprindelig obligationslån			416.000	133.858,33	0,00	0,00	15.378,54	0,00	6.503,06	832,00	0,00	118.479,79	
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	55615322	7.518.000	5.697.757,23	0,00	0,00	461.307,59	0,00	28.685,57	16.574,86	0,00	5.236.449,64	2040
Nykredit Realkredit A/S	Rør og bad	55615323	18.985.000	16.078.616,12	0,00	0,00	742.239,18	0,00	130.767,06	47.402,26	0,00	15.336.376,94	2050
Forbedring kontantlån			26.503.000	21.776.373,35	0,00	0,00	1.203.546,77	0,00	159.452,63	63.977,12	0,00	20.572.826,58	
Nykredit Realkredit A/S	Betonrenovering	55615308	7.500.000	3.535.986,46	0,00	0,00	279.408,86	0,00	201.226,03	29.936,65	32.614,82	3.289.192,42	2044
Nykredit Realkredit A/S	Betonrenovering	55615309	1.750.000	836.168,27	0,00	0,00	65.084,85	0,00	46.633,22	6.973,37	7.715,07	778.798,49	2044
Nykredit Realkredit A/S	Betonrenovering	55615310	300.000	141.439,44	0,00	0,00	11.176,36	0,00	8.049,05	1.197,45	1.304,60	131.567,68	2044
Forbedring indexlån			9.550.000	4.513.594,17	0,00	0,00	355.670,07	0,00	255.908,30	38.107,47	41.634,49	4.199.558,59	
Nykredit Realkredit A/S	Bad	55615321	974.000	824.891,94	0,00	0,00	38.079,57	0,00	6.708,83	2.431,91	0,00	786.812,37	2044
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	55615324	886.000	756.164,47	0,00	0,00	33.147,15	0,00	6.060,13	2.231,27	0,00	723.017,32	2044
Individuelle forbedringer			1.860.000	1.581.056,41	0,00	0,00	71.226,72	0,00	12.768,96	4.663,18	0,00	1.509.829,69	
Selvfinansering	Bad 2016	10130011	2.359.072	1.618.983,26	330.668,50	0,00	71.285,14	0,00	72.034,86	0,00	0,00	1.878.366,62	2044
Selvfinansering	Køkken	10130007	1.766.387	1.230.168,76	151.869,58	0,00	82.216,62	0,00	80.964,52	0,00	0,00	1.299.821,72	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			4.125.459	2.849.152,02	482.538,08	0,00	153.501,76	0,00	152.999,38	0,00	0,00	3.178.188,34	
Selvfinansering	Facade & Kloak 2018-2019	10130014	3.151.943	1.731.012,54	1.420.929,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.151.942,50	2099
Igangværende byggesager			3.151.943	1.731.012,54	1.420.929,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.151.942,50	