



AFDELING 015 - DALVANGEN

Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 015 - DALVANGEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 15		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 015 - Dalvangen		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Dalvangen 2 - 10		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
70233					
Matrikeltekst					
Skåde By, Skåde 5DP					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		10	1.036	1	10,0
Boligoplysninger i alt		10	1.036		10,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	1	82	1	1,0
	5	9	954	1	9,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		10	1.036		10,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	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		10	1.035,0	10. oktober 1956	1. december 1957
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		10	1.035,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		741,82	1. januar 2024	39,64	5,64% 41.064

AFDELING 015 - DALVANGEN
ÅRSBERETNING

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

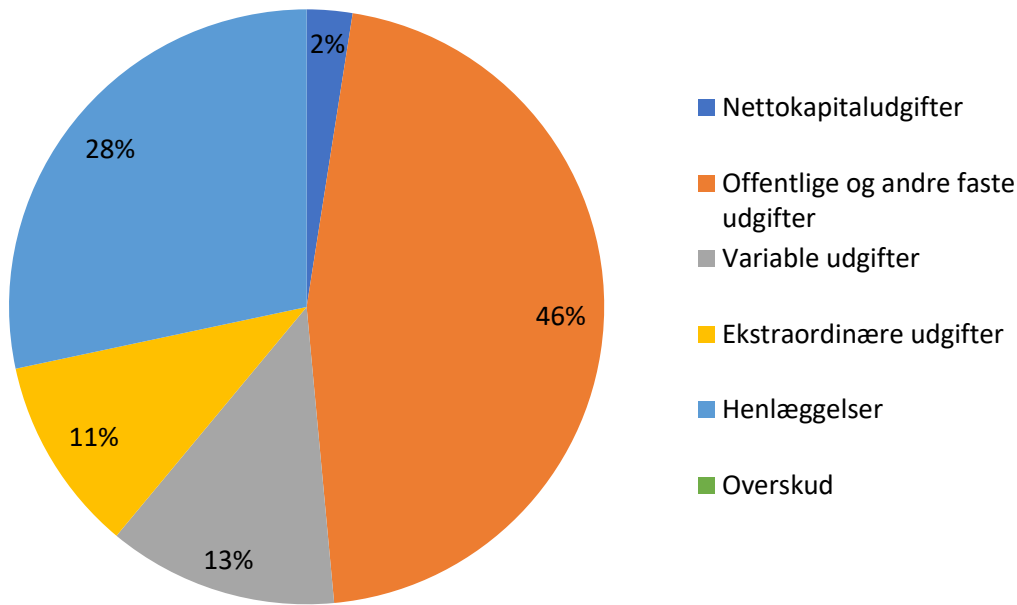
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 22.752.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	20.096	21.000	905
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	373.760	366.000	-7.760
114-119	Variable udgifter i alt	101.427	115.000	13.573
120-124	Henlæggelser i alt	230.000	230.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	86.283	67.000	-19.283
Udgifter i alt		811.565	799.000	-12.565
Indtægter				
201	Boligaftgifter og leje	766.560	766.000	-560
202	Renter	10.067	20.000	9.933
203	Andre ordinære indtægter	12.186	13.000	814
Indtægter i alt		788.813	799.000	10.187
Årets resultat		-22.752		-22.752

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld - skyldig beløb 2022-2023	-18.724
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-9.933
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Vaskeri: Lavere pris + forbrug el og lavere forbrug vand	7.418
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Kredsløb: Merudg. boligbidrag + tømning affald	-5.424
Øvrige poster	3.911
I alt	-22.752

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 015 - DALVANGEN

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	1.344.822
Forbrug 2024 jf. konto 116	-90.494
Henlagt 2024 jf. konto 120	230.000
Kursregulering 2024	63.229
Indestående pr. 31.12.2024	1.547.557

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	114.307
Forbrug 2024 jf. konto 117	-1.524
Indestående pr. 31.12.2024	112.783

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	20.000
Indestående pr. 31.12.2024	20.000

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	35.818
Årets underskud (konto 210)	-22.752
Indestående pr. 31.12.2024	13.066

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. 500 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 104.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 0.

Konto 405:

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

AFDELING 015 - DALVANGEN
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	20.096	21.000	21.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	164.185	160.000	164.000
107		Vandafgift	741	1.000	1.000
109	2	Renovation	29.424	24.000	26.000
110		Forsikringer	31.145	33.000	32.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		3. Målerpasning m.m.	3.396	3.000	4.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	45.150	45.000	47.000
	4	2. Dispositionsfond	6.620	7.000	7.000
	5	4. Tillægsydelser	3.720	4.000	4.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	7.200	7.000	7.000
		2. G-indskud	82.179	82.000	86.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	373.760	366.000	378.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	49.501	52.000	53.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	112	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	23.172	25.000	25.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	90.494	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-90.494	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	1.524	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-1.524	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	15.712	24.000	20.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	0	1.000	0
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	0	0	1.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	1.870	0	1.000
119	13	Diverse udgifter	11.060	13.000	13.000
119.9		Variable udgifter i alt	101.427	115.000	113.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	230.000	230.000	249.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	725.282	732.000	761.000

AFDELING 015 - DALVANGEN

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	54.490	55.000	57.000
		Renter	10.817	12.000	10.000
		Bidrag	2.251	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	67.559	67.000	67.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	18.724	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	86.283	67.000	67.000
139		Udgifter i alt	811.565	799.000	828.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	811.565	799.000	828.000

AFDELING 015 - DALVANGEN

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	768.528	768.000	807.000
		9. Merleje	-1.968	-2.000	-2.000
202	16	Renter	10.067	20.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	234	0	0
		2. Drift af fællesvaskeri	11.952	13.000	11.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	12.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	788.813	799.000	828.000
209		Indtægter i alt	788.813	799.000	828.000
210		Årets underskud overført	22.752	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	811.565	799.000	828.000

AFDELING 015 - DALVANGEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	500.821	500.821
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	9.300.000	
		3. Heraf grundværdi	6.497.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	500.821	500.821
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	897.542	952.032
304.9		Anlægsaktiver i alt	1.398.363	1.452.853
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	90.575	73.167
307		Likvide beholdninger:		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.779.226	1.575.861
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.869.801	1.649.029
310		Aktiver i alt	3.268.164	3.101.882

AFDELING 015 - DALVANGEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.547.557	1.344.822
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	112.783	114.307
405	24	Tab ved fraflytninger	20.000	20.000
406.9	25	Henlæggelser i alt	1.680.340	1.479.129
407	26	Opsamlet resultat	13.066	35.818
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	1.693.406	1.514.947
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	75.935	75.935
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	31.370	31.370
411		Afskrivningskonto for ejendommen	393.516	393.516
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	500.821	500.821
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	897.542	952.032
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	23.040	23.040
417		Langfristet gæld i alt	1.421.403	1.475.893
Kortfristetgæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	110.304	104.052
421	28	Skyldige omkostninger	43.051	6.990
426		Kortfristetgæld i alt	153.355	111.042
		Gæld i alt	1.574.758	1.586.935
430		Passiver i alt	3.268.164	3.101.882

AFDELING 015 - DALVANGEN
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)	6.699	7.000	7.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	13.397	14.000	14.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	20.096	21.000	21.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	27.895	21.000	24.000
109.2		Affaldsposer	1.516	2.000	2.000
109.3		Øvrige renovation	14	1.000	0
		Renovation i alt	29.424	24.000	26.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	45.150	45.000	47.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	6.620	7.000	7.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	3.720	4.000	4.000
		Bidrag til foreningen i alt	55.490	56.000	58.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	46.919	48.000	49.000
114.7		IT varmemesterkontor	1.083	1.000	1.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	1.499	3.000	3.000
		Renholdelse i alt	49.501	52.000	53.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	2.003	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	2.202	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.746	25.000	25.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.147	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	8.724	0	0
115.6		Materiel	3.349	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	23.172	25.000	25.000

AFDELING 015 - DALVANGEN

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	20.313	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	14.463	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	12.260	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	30.679	0	0
116.6		Materiel	12.780	0	0
		Forbrug i alt	90.494	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-90.494	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	15.712	23.000	19.000
		Øvrige udgifter	0	1.000	1.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	15.712	24.000	20.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-11.952	-13.000	-11.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	3.760	11.000	9.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	1.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	1.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	0	1.000	0
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	0	0	1.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	0	0	1.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	1.000

AFDELING 015 - DALVANGEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget
			2024	2024	2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.4	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	446	0	0
		Renholdelse, vedligeholdelse	113	0	0
		Øvrige udgifter	1.312	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	1.870	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	1.870	0	1.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	5.630	12.000	11.000
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	1.656	2.000	2.000
119.2		Trivselsformål	358	2.000	2.000
119.3		Afdelingsmøder	1.366	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	6.628	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.053	1.000	1.000
		Diverse udgifter i alt	11.060	13.000	13.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	222,01	222,01	240,35
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	230.000	230.000	249.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	230.000	230.000	249.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	18.724	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	18.724	0	0

AFDELING 015 - DALVANGEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	10.067	20.000	0
		Renter i alt	10.067	20.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	234	0	0
		Tilskud fra foreningen i alt	234	0	0
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	11.952	13.000	11.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	12.000
		Andre ordinære indtægter i alt	12.186	13.000	23.000

AFDELING 015 - DALVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	500.821	500.821
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	500.821	500.821
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	184.114	1.006.702
		Samlet anskaffelsessum ultimo	184.114	1.006.702
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-7.840	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-7.840	0
		Afdrag 2023	0	-54.670
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	176.274	952.032
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	767.918	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	767.918	0
		Afdrag	-46.650	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-46.650	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	721.268	
		Forbedringsarbejder i alt	897.542	952.032
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		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	0	2.143
		- Årets afskrivninger	0	-2.143
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	0	0
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	61.857	47.247
		Vandregnskaber	28.718	25.920
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	90.575	73.167
307.1	21	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	1.779.226	1.575.861
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	1.779.226	1.575.861

AFDELING 015 - DALVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	1.344.822	1.177.043
		Årets forbrug (konto 116)	-90.494	-85.958
		Årets henlæggelser (konto 120)	230.000	218.000
		Kursregulering	63.229	35.736
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.547.557	1.344.822
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-102.861	35.736
			63.229	-3.895
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	114.307	115.819
		Årets forbrug (konto 117.1)	-1.524	-1.512
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	112.783	114.307
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	20.000	20.000
		Tab ved fraflytninger i alt	20.000	20.000
406.9	25	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	427.283	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.253.057	
		Henlæggelser i alt	1.680.340	
407	26	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	35.818	21.465
		Årets underskud (konto 210)	-22.752	0
		Årets overskud (konto 140)	0	35.818
		Overført til drift (konto 203.6)	0	-21.465
		Opsamlet resultat i alt	13.066	35.818
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	73.467	65.547
		Uafsluttede vandregnskaber	36.837	38.505
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	110.304	104.052
421	28	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	20.089	3.207
		Feriepengeforpligtelser	1.737	1.650
		Skyldige lønde	21	0
		El	2.121	1.842
		Øvrige skyldige	19.082	290
		Skyldige omkostninger i alt	43.051	6.990

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 015 - Dalvangen 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 015 - Dalvangen

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Restgæld			
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark	Bad 2008	14298784006	953.000	767.918,46	0,00	0,00	46.650,42	0,00	2.863,66	2.251,31	721.268,04	2039
Forbedring kontantlån			953.000	767.918,46	0,00	0,00	46.650,42	0,00	2.863,66	2.251,31	721.268,04	
Dispositionsfonden	Fugtsikring	10150008	285.000	184.113,58	0,00	0,00	7.839,65	0,00	7.953,71	0,00	176.273,93	2035
Forbedring dispositionsfondslån			285.000	184.113,58	0,00	0,00	7.839,65	0,00	7.953,71	0,00	176.273,93	