



AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 20		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 020 - Elverdalsparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Elverdalsvej 95 - 113		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.					
95864					
Matrikeltekst					
Holme By, Skåde 6 ST					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		40	3.560	1	40,0
Boligoplysninger i alt		40	3.560		40,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	20	1.620	1	20,0
	4	20	1.940	1	20,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	164	1 pr. påbegyndt 60 m²	3,0
- Garager/carporte		15	0	1/5	3,0
Lejemålsoplysninger i alt		56	3.724		46,0
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	Tostrengt 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	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		56	3.724,0	1. juni 1961	1. januar 1964
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		39	3.479,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		785,05	1. januar 2024	46,95	6,36% 163.332

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN
ÅRSBERETNING

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

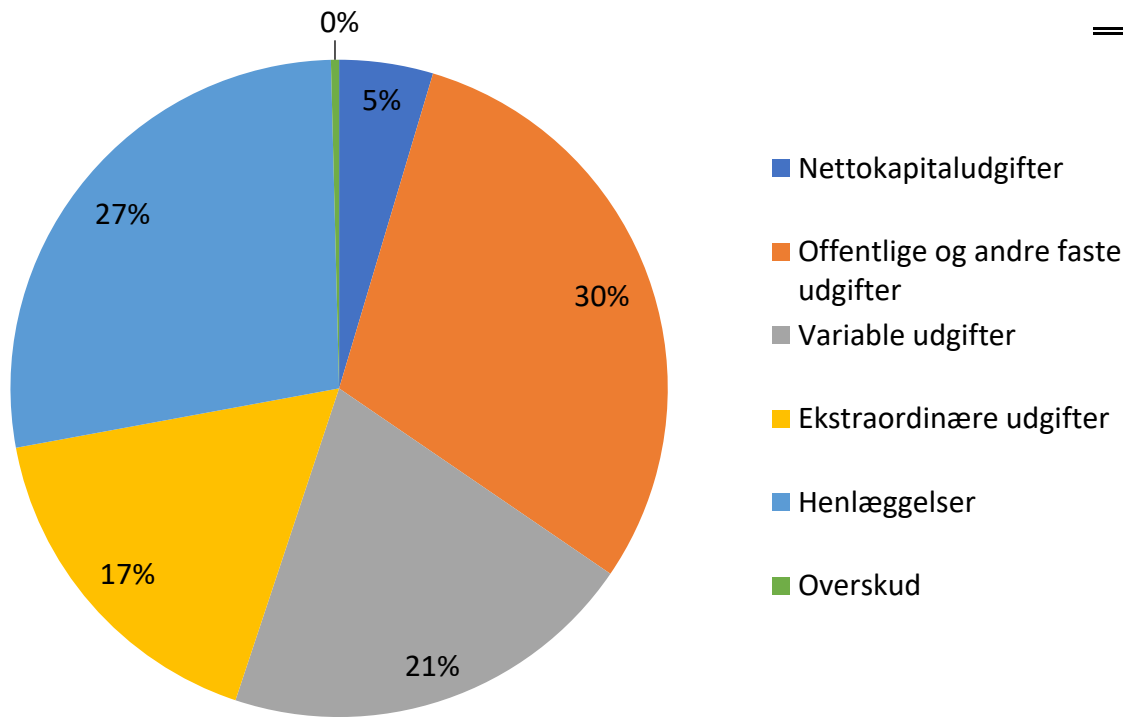
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 12.224.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	141.713	141.000	-713
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	918.514	908.000	-10.514
114-119	Variable udgifter i alt	631.342	663.000	31.658
120-124	Henlæggelser i alt	844.000	844.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	521.791	520.000	-1.791
Udgifter i alt		3.057.360	3.076.000	18.640
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	3.026.820	3.027.000	180
202	Renter	36.989	43.000	6.011
203	Andre ordinære indtægter	5.775	6.000	225
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		3.069.584	3.076.000	6.416
Årets resultat		12.224		12.224

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Renholdelse - Øvr. renhold (andel flyttet til VM-kontor) + løn	23.139
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Kredsløb: Højere pris boligbidrag og tømning affald	-14.261
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. trivsel, afd.møder og afd.bestyrelse	11.899
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Andel udgift VM-kontor (en del flyttet fra øvr. renhold)	-7.748
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-6.011
Øvrige poster	5.206
I alt	12.224

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	6.650.983
Forbrug 2024 jf. konto 116	-5.158.377
Henlagt 2024 jf. konto 120	764.000
Kursregulering 2024	94.135
Indestående pr. 31.12.2024	2.350.742

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	209.753
Forbrug 2024 jf. konto 117	-68.680
Henlagt 2024 jf. konto 121	80.000
Indestående pr. 31.12.2024	221.073

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	113.175
Indestående pr. 31.12.2024	113.175

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	115.468
Årets overskud (konto 140)	12.224
Indestående pr. 31.12.2024	127.692

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. 261.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 80.000.

Konto 405:

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

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN
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	141.713	141.000	141.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	186.776	182.000	204.000
109	2	Renovation	100.261	86.000	113.000
110		Forsikringer	69.847	72.000	73.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	18.816	26.000	23.000
		3. Målerpasning m.m.	6.902	7.000	7.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	212.205	212.000	219.000
	4	2. Dispositionsfond	31.114	32.000	34.000
	5	4. Tillægsydelse	16.360	16.000	14.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	276.233	275.000	290.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	918.514	908.000	977.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	349.857	368.000	379.000
		2. Rengøring af trappeopgang	67.005	70.000	70.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	85.999	88.000	88.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	78.632	83.000	83.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	5.158.377	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.158.377	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	68.680	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-68.680	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	20.534	26.000	0
	10	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	13.213	0	11.000
119	11	Diverse udgifter	16.102	28.000	45.000
119.9		Variable udgifter i alt	631.342	663.000	676.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	764.000	764.000	778.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	80.000	80.000	80.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.535.569	2.556.000	2.652.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN
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	379.669	372.000	1.068.000
		Renter	48.500	62.000	50.000
		Bidrag	8.402	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	436.572	434.000	1.118.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	54.918	57.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	105.918	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-105.918	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	393	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-393	0	0
131	14	Andre renter	30.226	29.000	0
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	75	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	521.791	520.000	1.118.000
139		Udgifter i alt	3.057.360	3.076.000	3.770.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	12.224	0	0
140		Overskud i alt	12.224	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.069.584	3.076.000	3.770.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	2.731.200	2.732.000	3.125.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	144.444	144.000	144.000
		4. Erhverv	126.252	126.000	154.000
		7. Garager/carporte	31.500	32.000	32.000
		9. Merleje	-6.576	-7.000	-7.000
202	16	Renter	36.989	43.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	1.638	2.000	2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	4.137	4.000	4.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	38.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.069.584	3.076.000	3.492.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	0	0	278.000
209		Indtægter i alt	3.069.584	3.076.000	3.770.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.069.584	3.076.000	3.770.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

BALANCE

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	3.319.462	3.319.462
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	27.000.000	
		3. Heraf grundværdi	7.391.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	3.319.462	3.319.462
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.195.350	4.132.964
304.9		Anlægsaktiver i alt	15.514.811	7.452.426
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	8.348	0
		2. Beboerindskud	21.900	3.875
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	251.980	205.048
	23	4. Fraflytninger	1.526	947
	24	6. Andre debitorer	3.000	0
	25	7. Forudbetalte udgifter	0	2.180
307		Likvide beholdninger:		
	26	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	6.372.660
309.9		Omsætningsaktiver i alt	286.754	6.584.711
310		Aktiver i alt	15.801.565	14.037.137

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.350.742	6.650.983
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	221.073	209.753
405	29	Tab ved fraflytninger	113.175	113.175
406.9	30	Henlæggelser i alt	2.684.990	6.973.911
407	31	Opsamlet resultat	127.692	115.468
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	2.812.682	7.089.379
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	0	11.477
409		Beboerindskud	135.000	135.000
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	149.400	149.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.035.062	3.023.585
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	3.319.462	3.319.462
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	2.540.083	2.909.640
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	233.825	253.688
417		Langfristet gæld i alt	6.093.370	6.482.789
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	4.680.262	0
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	319.653	318.154
421	33	Skyldige omkostninger	1.771.174	130.476
422		Mellemregning med fraflyttere	7.592	0
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	116.833	16.340
426		Kortfristetgæld i alt	6.895.514	464.969
		Gæld i alt	12.988.883	6.947.759
430		Passiver i alt	15.801.565	14.037.137

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	11.470	11.000	0
101.2		Renter	251	0	0
101.3		Bidrag	25	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	43.323	43.000	47.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	86.645	87.000	94.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			141.713	141.000	141.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	96.528	76.000	106.000
109.2		Affaldsposer	3.638	4.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	96	6.000	2.000
Renovation i alt			100.261	86.000	113.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	212.205	212.000	219.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	31.114	32.000	34.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	16.360	16.000	14.000
Bidrag til foreningen i alt			259.679	260.000	267.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	331.586	340.000	352.000
114.7		IT varmemesterkontor	7.612	8.000	10.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	10.659	20.000	17.000
Renholdelse i alt			349.857	368.000	379.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	4.817	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	3.352	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	17.291	83.000	83.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.177	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	29.694	0	0
115.6		Materiel	18.301	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			78.632	83.000	83.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	16.345	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	5.002.155	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	67.205	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	4.523	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	25.147	0	0
116.6		Materiel	43.001	0	0
		Forbrug i alt	5.158.377	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.158.377	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af fællesvaskerier			
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	0	0	0
		Indtægt fra fællesvaskeri	-4.137	-4.000	-4.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-4.137	-4.000	-4.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	0	2.000	0
		Lokaleleje	20.534	24.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	20.534	26.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	20.534	26.000	0
118.3		Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	0	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0
118.4	10	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	3.150	0	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	795	0	1.000
		Øvrige udgifter	9.268	0	8.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	13.213	0	11.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	13.213	0	11.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	29.611	22.000	7.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	6.458	7.000	7.000
119.2		Trivselsformål	0	3.000	3.000
119.3		Afdelingsmøder	2.219	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.195	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	4.229	7.000	24.000
		Diverse udgifter i alt	16.102	28.000	45.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	205,16	205,16	208,92
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	764.000	764.000	778.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	764.000	764.000	778.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	21,48	21,48	21,48
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	80.000	80.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	80.000	80.000	80.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	30.226	29.000	0
		Andre renter i alt	30.226	29.000	0
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		AUT- opsigelse 1-20-5006-10 - index 2022	75	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	75	0	0

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	14.987	23.000	0
		Andre renter	22.002	20.000	0
		Renter i alt	36.989	43.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	1.638	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	1.638	2.000	2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	4.137	4.000	4.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	38.000
		Andre ordinære indtægter i alt	5.775	6.000	44.000
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	0	0	278.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	0	0	278.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	3.319.462	3.319.462
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	3.319.462	3.319.462
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	857.471	3.746.502
		+ Forbedringsarbejder i året	101.300	706.614
		Samlet anskaffelsessum ultimo	958.771	4.453.117
		Afdrag	-46.302	
		Afskrivninger	-54.918	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-101.221	0
		Indeksregulering 2023	0	107.344
		Afdrag 2023	0	-372.852
		Afskrivninger 2023	0	-54.644
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	857.550	4.132.964
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	3.275.494	0
		+ Forbedringsarbejder i året	13.385.561	0
		- Forbrug henlæggelser	-5.000.000	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	11.661.054	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	10.111	0
		Samlet indeksregulering ultimo	10.111	
		Afdrag	-333.366	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-333.366	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	11.337.799	
		Forbedringsarbejder i alt	12.195.350	4.132.964
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	8.348	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	8.348	0
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	172.754	132.587
		Vandregnskaber	79.226	72.462
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	251.980	205.048
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.526	947
		Fraflytninger i alt	1.526	947

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	24	Andre debitorer		
		Øvrige debitorer	3.000	0
		Andre debitorer i alt	3.000	0
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	2.180
		Forudbetalte forbrug i alt	0	2.180
307.1	26	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	0	6.372.660
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	0	6.372.660

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	6.650.983	5.987.510
		Årets forbrug (konto 116)	-5.158.377	-226.592
		Årets henlæggelser (konto 120)	764.000	727.000
		Kursregulering	94.135	163.066
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.350.742	6.650.983
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-493.615	163.066
			94.135	-236.415
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	209.753	151.710
		Årets forbrug (konto 117.1)	-68.680	-21.957
		Årets henlæggelser (konto 121)	80.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	221.073	209.753
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	113.175	113.175
		Tab ved fraflytninger i alt	113.175	113.175
406.9	30	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.094.713	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.590.277	
		Henlæggelser i alt	2.684.990	
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	115.468	16.239
		Årets overskud (konto 140)	12.224	115.468
		Overført til drift (konto 203.6)	0	-16.239
		Opsamlet resultat i alt	127.692	115.468
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	213.291	202.792
		Uafsluttede vandregnskaber	106.362	115.362
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	319.653	318.154

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	1.590.491	38.432
		Afsat beløb til byggeregnskab	79.422	0
		Feriepengeforpligtelser	12.277	11.663
		Skyldige lønde	151	0
		Individuelle køkkenrenovering	84.590	76.366
		El	4.242	4.015
		Skyldige omkostninger i alt	1.771.174	130.476
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	116.383	2
		Deposita erhverv	0	15.813
		Deposita garager	450	525
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	116.833	16.340

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 020 - Elverdalsparken 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 020 - Elverdalsparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/		Årets	Rente	Bidrag	Index-	Restgæld		Udløbsår
			Hovedstol	primo			afskrivning	overskud					regulering	ultimo	
Realkredit Danmark		14376710011	119.000	11.476,90	0,00	6,82	11.470,08	0,00		250,78	25,13	0,00	0,00		2024
RD oprindelig obligationslån			119.000	11.476,90	0,00	6,82	11.470,08	0,00		250,78	25,13	0,00	0,00		
Jyske Bank	Altaner	41600579	738.000	459.393,84	0,00	0,00	79.730,53	0,00		458,19	1.288,50	0,00	379.663,31		2029
Nykredit Realkredit A/S	Kloak og haveanlæg	326892002	1.112.000	973.396,08	0,00	0,00	47.167,36	0,00		8.601,68	2.867,23	0,00	926.228,72		2043
Forbedring kontantlån			1.850.000	1.432.789,92	0,00	0,00	126.897,89	0,00		9.059,87	4.155,73	0,00	1.305.892,03		
Realkredit Danmark	Bad mm	14376710003	3.730.000	1.128.679,41	0,00	0,00	206.468,48	0,00		27.435,64	3.254,01	10.111,24	932.322,17		2029
Forbedring indexlån			3.730.000	1.128.679,41	0,00	0,00	206.468,48	0,00		27.435,64	3.254,01	10.111,24	932.322,17		
Realkredit Danmark	Køkken	14376710005	54.000	22.459,10	0,00	0,00	2.688,44	0,00		1.375,60	64,38	0,00	19.770,66		2030
Realkredit Danmark	Køkken	14376710006	111.000	53.213,07	0,00	0,00	4.665,57	0,00		2.702,63	154,44	0,00	48.547,50		2033
Realkredit Danmark	Køkken	14376710007	183.000	98.501,50	0,00	0,00	7.065,73	0,00		4.917,11	287,65	0,00	91.435,77		2034
Realkredit Danmark	Køkken	14376710012	436.000	173.997,06	0,00	0,00	31.882,57	0,00		3.009,63	486,27	0,00	142.114,49		2029
Individuelle forbedringer			784.000	348.170,73	0,00	0,00	46.302,31	0,00		12.004,97	992,74	0,00	301.868,42		
Selvfinansering	Køkken	10200001	1.070.898	509.299,93	101.300,00	0,00	54.918,24	0,00		30.225,74	0,00	0,00	555.681,69		2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.070.898	509.299,93	101.300,00	0,00	54.918,24	0,00		30.225,74	0,00	0,00	555.681,69		
Selvfinansering	Tagrenovering	10200010	13.156.305,00	714.024,41	12.442.280,32	5.000.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	8.156.304,73		2099
Selvfinansering	Ombygning tandlæge	10200011	942.280	0,00	943.280,33	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	943.280,33		2099
Igangværende byggesager			14.098.585	714.024,41	13.385.560,65	5.000.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	9.099.585,06		