



AFDELING 026 - KJÆRSLUND
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	20

AFDELING 026 - KJÆRSLUND
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 26		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 026 - Kjærslund		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Kjærslund 2-45		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
247494					
Matrikeltekst					
45a, 139, Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		381	29.957	1	381,0
Boligoplysninger i alt		381	29.957		381,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	60	2.040	1	60,0
	2	63	3.213	1	63,0
	3	187	17.017	1	187,0
	4	66	7.062	1	66,0
	5	5	625	1	5,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	34	1	1,0
Andre lejemål					
- Antennemaster		1	0	1	1,0
- Garager/carporte		108	0	1/5	21,6
Lejemålsoplysninger i alt		491	29.957		404,6
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:		Nej	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
		Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		381	29940.9		1968-07-15
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		381	29940.9		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		934,60	1. januar 2024	56,22	6,40% 1.684.248

AFDELING 026 - KJÆRSLUND
ÅRSBERETNING

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

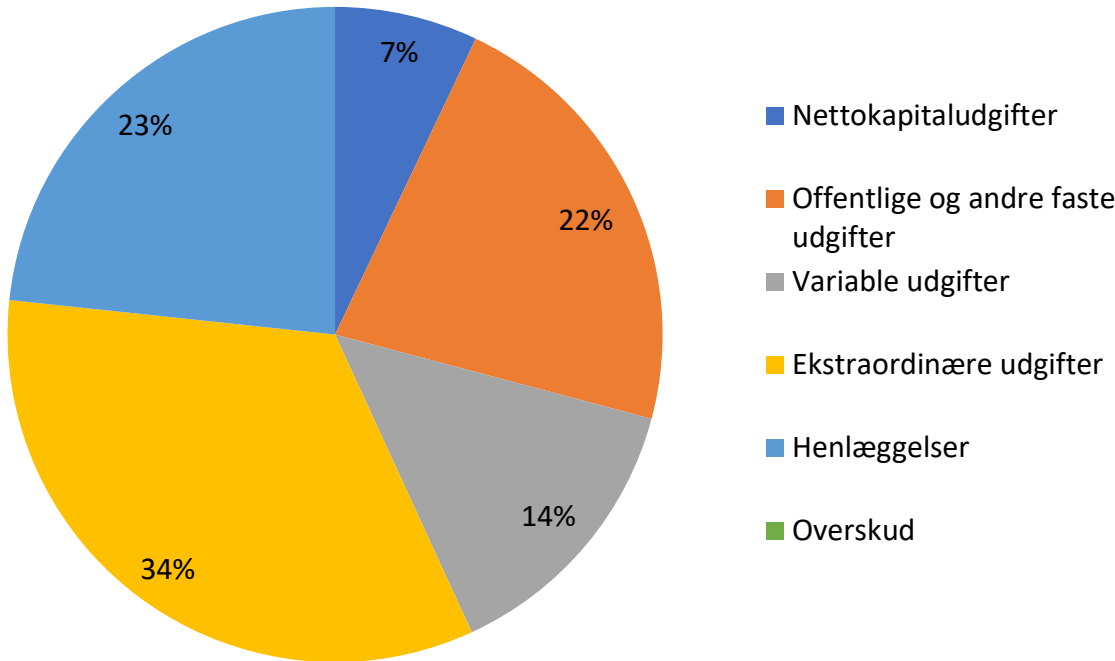
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 9.800.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.203.957	2.205.000	1.043
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.878.641	7.074.000	195.359
114-119	Variable udgifter i alt	4.365.243	4.326.000	-39.243
120-124	Henlæggelser i alt	7.269.000	7.269.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	10.451.854	9.937.000	-514.854
Udgifter i alt		31.168.695	30.811.000	-357.695
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	29.245.405	29.158.000	-87.405
202	Renter	320.677	323.000	2.323
203	Andre ordinære indtægter	1.592.813	1.330.000	-262.813
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		31.158.895	30.811.000	-347.895
Årets resultat		-9.800		-9.800

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 70.937 kWh, besparelse pr. kWh kr. 0,69	460.264
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Hjertestarter, sæbe forbrug, trådløst net i vaskerier	-269.910
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Større prisstigninger fra Kredsløb end forudsat	-194.841
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld 2022 og 2023	-134.626
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Mindre forbrug ift tidligere år	131.464
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	-117.826
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Ændret bemanning og færre afløsertimer	80.009
Øvrige poster	35.667
I alt	-9.800

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 026 - KJÆRSLUND

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	11.183.301
Forbrug 2024 jf. konto 116	-3.705.254
Henlagt 2024 jf. konto 120	6.669.000
Kursregulering 2024	668.848
Indestående pr. 31.12.2024	14.815.895

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	2.290.462
Forbrug 2024 jf. konto 117	-612.492
Henlagt 2024 jf. konto 121	600.000
Indestående pr. 31.12.2024	2.277.970

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	791.968
Indestående pr. 31.12.2024	791.968

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	388.280
Årets underskud (konto 210)	-9.800
Overført til drift (konto 203.6)	-186.000
Indestående pr. 31.12.2024	192.480

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. 2.097.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 600.000.

Konto 405:

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

AFDELING 026 - KJÆRSLUND
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	2.203.957	2.205.000	2.200.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.261.826	1.144.000	1.380.000
107		Vandafgift	0	3.000	0
109	2	Renovation	819.841	625.000	854.000
110		Forsikringer	723.150	761.000	759.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	718.408	1.143.000	1.058.000
		3. Målerpasning m.m.	22.328	58.000	61.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	1.833.090	1.833.000	1.883.000
	4	2. Dispositionsfond	268.772	278.000	290.000
	5	4. Tillægsydelse	168.000	171.000	129.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	1.063.225	1.058.000	1.107.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.878.641	7.074.000	7.521.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	2.436.764	2.516.000	2.475.000
		2. Rengøring af trappeopgang	487.228	488.000	507.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	738.536	870.000	852.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	3.705.254	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.705.254	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	612.492	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-612.492	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	493.770	268.000	348.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	25.720	0	5.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	18.420	0	18.000
119	12	Diverse udgifter	164.806	184.000	182.000
119.9		Variable udgifter i alt	4.365.243	4.326.000	4.387.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.669.000	6.669.000	6.346.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	600.000	600.000	600.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	20.716.841	20.874.000	21.054.000

AFDELING 026 - KJÆRSLUND
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	2.117.162	2.212.000	2.762.000
		Renter	2.356.663	2.524.000	2.554.000
		Bidrag	240.924	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	4.714.749	4.736.000	5.316.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	345.645	314.000	0
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	3.560.644	3.578.000	3.582.000
		Renter	818.037	1.118.000	1.082.000
		Bidrag	290.420	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	155.705	0	159.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	4.824.806	4.696.000	4.823.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	66.378	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-66.378	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	61.099	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-61.099	0	0
131	15	Andre renter	249.404	191.000	0
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år	134.626	0	0
136	17	Beboerrådgiver	182.624	0	290.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	10.451.854	9.937.000	10.429.000
139		Udgifter i alt	31.168.695	30.811.000	31.483.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	31.168.695	30.811.000	31.483.000

AFDELING 026 - KJÆRSLUND
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	27.966.180	27.966.000	29.018.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	841.468	757.000	827.000
		1.3 Enkeltværelser	31.716	30.000	32.000
		6. Kældre m.v.	134.220	134.000	134.000
		6.1 Lejeindtægt fra antennemaster	50.481	50.000	50.000
		7. Garager/carporte	221.340	221.000	221.000
202	18	Renter	320.677	323.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	972.880	794.000	784.000
		2. Drift af fællesvaskeri	433.934	350.000	350.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	186.000	186.000	67.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	31.158.895	30.811.000	31.483.000
209		Indtægter i alt	31.158.895	30.811.000	31.483.000
210		Årets underskud overført	9.800	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	31.168.695	30.811.000	31.483.000

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	50.026.454	50.026.454
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	311.000.000	
		3. Heraf grundværdi	46.529.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	50.026.454	50.026.454
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	85.003.513	86.183.067
	22	2. Bygningsskaderenovering m.v.	66.353.363	69.795.243
304.9		Anlægsaktiver i alt	201.383.330	206.004.763
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	23	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	97.701	35.349
		2. Beboerindskud	18.643	17.909
	24	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.812.825	1.601.509
	25	4. Fraflytninger	177.078	238.849
	26	6. Andre debitorer	81.729	170.963
	27	7. Forudbetalte udgifter	10.408	0
307		Likvide beholdninger:		
	28	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.320.109	14.640.616
309.9		Omsætningsaktiver i alt	20.518.493	16.705.195
310		Aktiver i alt	221.901.823	222.709.958

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.815.895	11.183.301
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	2.277.970	2.290.462
405	31	Tab ved fraflytninger	791.968	791.968
406.9	32	Henlæggelser i alt	17.885.833	14.265.731
407	33	Opsamlet resultat	192.480	388.280
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	18.078.313	14.654.011
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	2.061.450	2.809.193
409		Beboerindskud	1.769.850	1.769.850
411		Afskrivningskonto for ejendommen	46.195.154	45.447.411
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	50.026.454	50.026.454
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	79.507.277	79.324.439
		2. Bygningsskader	66.353.363	69.795.243
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	6.000	7.000
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.509.516	2.424.438
417		Langfristet gæld i alt	198.402.609	201.577.573
Kortfristetgæld				
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.823.562	1.726.956
421	35	Skyldige omkostninger	1.982.555	2.604.735
422		Mellemregning med fraflyttere	1.807	62.095
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.	191.526	176.708
425		Anden kortfristet gæld:		
	37	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.421.450	1.907.880
426		Kortfristetgæld i alt	5.420.901	6.478.374
		Gæld i alt	203.823.510	208.055.948
430		Passiver i alt	221.901.823	222.709.958

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

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	747.743	748.000	749.000
101.2		Renter	9.003	17.000	11.000
101.3		Bidrag	7.587	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	479.875	480.000	480.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	959.750	960.000	960.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.203.957	2.205.000	2.200.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	754.552	560.000	791.000
109.2		Affaldsposer	28.039	24.000	22.000
109.3		Øvrige renovation	37.250	41.000	41.000
		Renovation i alt	819.841	625.000	854.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	1.833.090	1.833.000	1.883.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	268.772	278.000	290.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	168.000	171.000	129.000
		Bidrag til foreningen i alt	2.269.862	2.282.000	2.302.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	2.126.911	2.368.000	2.339.000
114.7		IT varmemesterkontor	217.483	36.000	42.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	92.370	112.000	94.000
		Renholdelse i alt	2.436.764	2.516.000	2.475.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	87.342	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	24.907	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	243.790	870.000	852.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	10.798	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	146.452	0	0
115.6		Materiel	225.248	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	738.536	870.000	852.000

AFDELING 026 - KJÆRSLUND
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	1.313.545	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	157.798	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.029.511	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	45.235	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	897.022	0	0
116.6		Materiel	262.144	0	0
		Forbrug i alt	3.705.254	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.705.254	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	74.065	5.000	80.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	73.853	81.000	85.000
		Administrationsgebyr vaskekort	36.576	37.000	38.000
		Øvrige udgifter	309.277	145.000	145.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	493.770	268.000	348.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-433.934	-350.000	-350.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	59.837	-82.000	-2.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	0	4.000
		Hjertestarter, service, abonnement	25.720	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	25.720	0	5.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	25.720	0	5.000
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		Øvrige udgifter	18.420	0	18.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	18.420	0	18.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	18.420	0	18.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	103.977	-82.000	21.000
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	63.149	64.000	65.000
119.2		Trivselsformål	81.519	90.000	90.000
119.3		Afdelingsmøder	3.682	7.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	9.200	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	4.463	3.000	3.000
119.6		Øvrige udgifter	2.794	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	164.806	184.000	182.000

AFDELING 026 - KJÆRSLUND
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget
			2024	2024	2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	222,62	222,62	211,84
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	6.669.000	6.669.000	6.346.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.669.000	6.669.000	6.346.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	20,03	20,03	20,03
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	600.000	600.000	600.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	600.000	600.000	600.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	249.404	191.000	0
		Andre renter i alt	249.404	191.000	0
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld 2022 og 2023	134.626	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	134.626	0	0
136	17	Beboerrådgiver			
		Beboerrådgiver	182.624	0	290.000
		Beboerrådgiver i alt	182.624	0	290.000

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	106.481	323.000	0
		Andre renter	214.195	0	0
		Renter i alt	320.677	323.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - beboerrådgiver	182.624	0	290.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	780.000	780.000	480.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	10.256	14.000	14.000
		Tilskud fra foreningen i alt	972.880	794.000	784.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	433.934	350.000	350.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	186.000	186.000	67.000
		Andre ordinære indtægter i alt	1.592.813	1.330.000	1.201.000

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	50.026.454	50.026.454
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	50.026.454	50.026.454
303.1	21	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	6.424.654	123.910.666
		+ Forbedringsarbejder i året	1.252.066	-13.834.236
		Samlet anskaffelsessum ultimo	7.676.720	110.076.430
		Afdrag	-203.538	
		Afskrivninger	-345.645	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-549.182	0
		Tilskud i året 2023	0	-21.223.000
		Afdrag 2023	0	-2.085.614
		Afskrivninger 2023	0	-315.419
		Årets overskud	0	-269.331
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	7.127.538	86.183.067
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	79.758.412	0
		+ Forbedringsarbejder i året	31.188	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	79.789.600	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-1.913.624	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.913.624	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	77.875.975	
		Forbedringsarbejder i alt	85.003.513	86.183.067
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.				
303.2	22	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		Anskaffelsessum primo	69.795.243	72.216.398
		Samlet anskaffelsessum ultimo	69.795.243	72.216.398
		+ Indeksregulering i året	118.764	0
		Indeksregulering ultimo	118.764	0
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-3.560.644	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-3.560.644	
		Indeksregulering 2023	0	1.119.943
		Afskrivninger 2023	0	-3.541.099
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	66.353.363	69.795.243

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.1	23	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	97.701	35.349
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	97.701	35.349
305.3	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	821.436	645.068
		Elregnskaber	429.471	420.429
		Vandregnskaber	561.918	536.012
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.812.825	1.601.509
305.4	25	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	158.484	213.344
		Tilgodehavende hos kommunen	18.595	25.505
		Fraflytninger i alt	177.078	238.849
305.6	26	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	30.571
		Afdragsordninger	750	28.791
		Vaskeriafregninger	71.455	67.462
		Øvrige debitorer	2.950	39.711
		Engangsbeløb	6.575	4.428
		Andre debitorer i alt	81.729	170.963
305.7	27	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	10.408	0
		Forudbetalte forbrug i alt	10.408	0
307.1	28	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	18.320.109	14.640.616
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	18.320.109	14.640.616

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	11.183.301	26.338.049
		Årets forbrug (konto 116)	-3.705.254	-22.280.112
		Årets henlæggelser (konto 120)	6.669.000	6.831.000
		Kursregulering	668.848	294.364
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	14.815.895	11.183.301
Udviklingen i kursreguleringen		2022	2023	2024
				Samlet påvirkning
Kursregulering		-2.215.019	294.364	668.848
				-1.251.807
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	2.290.462	2.431.646
		Årets forbrug (konto 117.1)	-612.492	-791.184
		Årets henlæggelser (konto 121)	600.000	650.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	2.277.970	2.290.462
405	31	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	791.968	791.968
		Tab ved fraflytninger i alt	791.968	791.968
406.9	32	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	4.407.814	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	13.478.020	
		Henlæggelser i alt	17.885.833	
407	33	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	388.280	1.066.991
		Årets underskud (konto 210)	-9.800	0
		Årets overskud (konto 140)	0	202.288
		Overført til drift (konto 203.6)	-186.000	-881.000
		Opsamlet resultat i alt	192.480	388.280
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	781.239	707.121
		Uafsluttede elregnskaber	554.238	584.874
		Uafsluttede vandregnskaber	488.085	434.961
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.823.562	1.726.956

AFDELING 026 - KJÆRSLUND

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	35	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	268.294	1.082.849
		Afsat beløb til byggeregnskab	282.204	251.472
		Feriepengeforpligtelser	76.104	70.535
		Skyldige lønde	0	21.588
		Individuelle køkkenrenovering	688.384	653.176
		El	0	442.508
		Øvrige skyldige	667.570	82.608
		Skyldige omkostninger i alt	1.982.555	2.604.735
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	163.453	148.691
		Deposita erhverv	12.620	12.564
		Deposita værelser	453	453
		Diverse deposita	15.000	15.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	191.526	176.708
425.3	37	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	370.681	682.789
		Afsluttede elregnskaber	811.324	1.010.623
		Afsluttede vandregnskaber	239.445	214.468
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.421.450	1.907.880

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 026 - Kjærslund 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 revisoreres 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.

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

PÅTEGNING

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 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

PÅTEGNING

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 026 - Kjærslund

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afgang	Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Index-	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang		afskrivning	overskud		Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	
Realkredit Danmark		14501852018	981.000	497.860,67	0,00	0,00	84.090,83	0,00		5.992,45	1.399,23	0,00	0,00	413.769,84	2029
RD oprindelig kontantlån			981.000	497.860,67	0,00	0,00	84.090,83	0,00		5.992,45	1.399,23	0,00	0,00	413.769,84	
Realkredit Danmark		14501852019	1.431.000	638.312,65	0,00	0,00	148.086,24	0,00		5.059,40	1.748,64	0,00	0,00	490.226,41	2028
Realkredit Danmark		14501852020	2.897.000	1.288.135,48	0,00	0,00	397.978,65	0,00		-4.195,25	3.416,34	0,00	0,00	890.156,83	2027
Realkredit Danmark		14501852017	1.076.000	384.883,71	0,00	0,00	117.586,99	0,00		2.145,97	1.022,54	0,00	0,00	267.296,72	2027
RD oprindelig flexlån			5.404.000	2.311.331,84	0,00	0,00	663.651,88	0,00		3.010,12	6.187,52	0,00	0,00	1.647.679,96	
Nykredit Realkredit A/S	Værelsesombygning	71620905	1.000.000	510.600,99	0,00	0,00	51.570,13	0,00		13.101,87	1.474,11	0,00	0,00	459.030,86	2032
Nykredit Realkredit A/S	Renovering	71620912	7.086.000	6.165.593,91	0,00	0,00	282.627,72	0,00		66.173,56	18.179,55	0,00	0,00	5.882.966,19	2043
Nykredit Realkredit A/S	Kloak 2021/22	71620913	15.000.000	14.514.647,73	0,00	0,00	334.161,15	0,00		413.858,85	43.170,26	0,00	0,00	14.180.486,58	2052
Nykredit Realkredit A/S	Kloak og Bad 2021/2022	71620914	57.500.000	56.267.569,54	0,00	0,00	1.213.467,07	0,00		1.752.382,93	167.446,45	0,00	0,00	55.054.102,47	2052
Nykredit Realkredit A/S	Kloak og Bad 2021/2022	71620915	2.300.000	2.300.000,00	0,00	0,00	31.798,30	0,00		68.113,70	5.283,41	0,00	0,00	2.268.201,70	2054
Forbedring kontantlån			82.886.000	79.758.412,17	0,00	0,00	1.913.624,37	0,00		2.313.630,91	235.553,78	0,00	0,00	77.844.787,80	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	71620906	2.000.000	956.110,59	0,00	0,00	110.196,47	0,00		24.683,53	2.745,06	0,00	0,00	845.914,12	2031
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	71620909	1.671.000	909.915,99	0,00	0,00	93.341,27	0,00		18.348,37	2.625,20	0,00	0,00	816.574,72	2032
Individuelle forbedringer			3.671.000	1.866.026,58	0,00	0,00	203.537,74	0,00		43.031,90	5.370,26	0,00	0,00	1.662.488,84	
Selvfinansering	Køkken	10260012	7.583.472	4.558.627,90	1.252.065,82	0,00	345.644,58	0,00		249.403,52	0,00	0,00	0,00	5.465.049,14	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			7.583.472	4.558.627,90	1.252.065,82	0,00	345.644,58	0,00		249.403,52	0,00	0,00	0,00	5.465.049,14	
Selvfinansering	El-ladestander	10260028	31.188	0,00	31.187,50	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	31.187,50	2033
Selvfinans. - afdelingens forbedringsarbejder			31.188	0,00	31.187,50	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	31.187,50	
Nykredit Realkredit A/S	Renovering	71620911	71.195.000	56.973.289,58	0,00	0,00	2.742.627,65	0,00		221.963,43	202.775,40	-155.705,20	0,00	54.230.661,93	2043
Byggeskade kontantlån			71.195.000	56.973.289,58	0,00	0,00	2.742.627,65	0,00		221.963,43	202.775,40	-155.705,20	0,00	54.230.661,93	
Nykredit Realkredit A/S		71620903	22.500.000	12.821.953,27	0,00	0,00	818.016,75	0,00		596.073,18	87.644,65	0,00	118.764,35	12.122.700,87	2047
Byggeskade indexlån			22.500.000	12.821.953,27	0,00	0,00	818.016,75	0,00		596.073,18	87.644,65	0,00	118.764,35	12.122.700,87	
LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 71620911															