



AFDELING 028 - GYVELPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 028 - GYVELPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	28	Kommune	746
ALBOA		Afdeling 028 - Gyvelparken		Skanderborg Kommune	
Vestergårdsvej 15		Gyvelparken 1 - 57		Skanderborg Fælled 1	
8260 Viby J		8464 Galten		8660 Skanderborg	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	87947000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
000368, 000368					
Matrikeltekst					
Galten By, Galten 9 AZ m.fl., 9 ay, Galten by, Galten					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		69	6.414	1	69,0
Boligoplysninger i alt		69	6.414		69,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	12	540	1	12,0
	2	12	808	1	12,0
	4	45	5.066	1	45,0
Fælleshus		1	70	0	0,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		69	6.414		69,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Ja
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
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		69	6.414,0	12. januar 1968 / 16. februar 1971	01-10-1968 / 18-10-1969
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		69	6.914,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		801,79	1. januar 2024	56,03	7,51% 359.364

AFDELING 028 - GYVELPARKEN
ÅRSBERETNING

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

Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 14.343.

Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	535.500	536.000	500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.209.400	1.186.000	-23.400
114-119	Variable udgifter i alt	766.663	819.000	52.337
120-124	Henlæggelser i alt	1.560.000	1.560.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.553.096	1.549.000	-4.096
Udgifter i alt		5.624.659	5.650.000	25.341

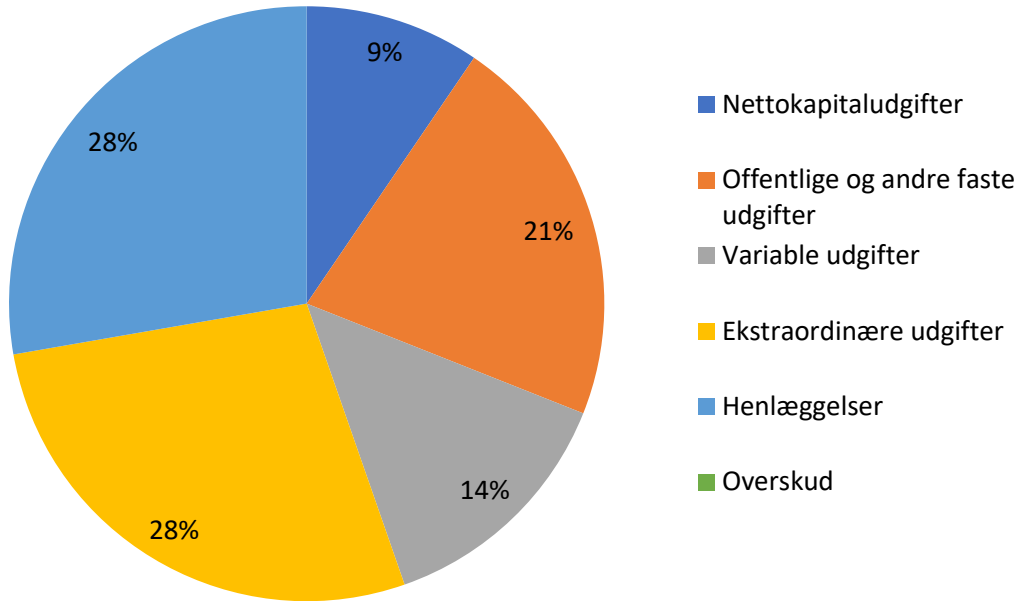
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	5.415.060	5.414.000	-1.060
202	Renter	75.398	110.000	34.602
203	Andre ordinære indtægter	119.859	126.000	6.141
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		5.610.316	5.650.000	39.684
Årets resultat		-14.343		-14.343

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	56.082
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Merudg. RenoSyd + storskrald	-46.184
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-34.602
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris fælles el + forbrug fælles varme	30.750
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	-16.818
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	-15.277
Ekstraordinære udgifter i alt - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. - Lån "garager" afviklet med overskud 2023	13.000
Øvrige poster	-1.294
I alt	-14.343

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	4.333.833
Forbrug 2024 jf. konto 116	-704.773
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.310.000
Kursregulering 2024	205.406
Indestående pr. 31.12.2024	5.144.466

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	0
Forbrug 2024 jf. konto 117	-184.848
Henlagt 2024 jf. konto 121	250.000
Indestående pr. 31.12.2024	65.152

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	648.620
Indestående pr. 31.12.2024	648.620

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	68.513
Årets underskud (konto 210)	-14.343
Overført til drift (konto 203.6)	-31.000
Indestående pr. 31.12.2024	23.171

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. 449.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 300.000.

AFDELING 028 - GYVELPARKEN
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	535.500	536.000	536.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	158.277	143.000	181.000
109	2	Renovation	279.184	233.000	267.000
110		Forsikringer	112.100	118.000	118.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	49.250	72.000	62.000
		3. Målerpasning m.m.	0	8.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	311.535	312.000	321.000
	4	2. Dispositionsfond	45.678	47.000	49.000
	5	4. Tillægsydelse	25.680	26.000	22.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	227.697	227.000	237.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.209.400	1.186.000	1.265.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	452.138	466.000	471.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	72.541	50.000	75.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	140.918	197.000	198.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	704.773	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-704.773	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	184.848	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-184.848	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	49.104	54.000	58.000
	10	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	2.443	0	0
119	11	Diverse udgifter	49.520	52.000	52.000
119.9		Variable udgifter i alt	766.663	819.000	854.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.310.000	1.310.000	1.214.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	250.000	250.000	300.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.071.563	4.101.000	4.169.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	1.087.454	1.087.000	1.221.000
		Renter	216.855	287.000	271.000
		Bidrag	70.380	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.374.689	1.374.000	1.492.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	100.201	115.000	19.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-309	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	309	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	4.950	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-4.950	0	0
131	14	Andre renter	61.389	60.000	2.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	16.818	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.553.096	1.549.000	1.513.000
139		Udgifter i alt	5.624.659	5.650.000	5.682.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.624.659	5.650.000	5.682.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN
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	5.142.684	5.142.000	5.355.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	272.376	272.000	251.000
202	16	Renter	75.398	110.000	2.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	63.859	75.000	41.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	25.000	20.000	20.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	31.000	31.000	13.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	5.610.316	5.650.000	5.682.000
209		Indtægter i alt	5.610.316	5.650.000	5.682.000
210		Årets underskud overført	14.343	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	5.624.659	5.650.000	5.682.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	11.368.942	11.368.942
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	29.500.000	
		3. Heraf grundværdi	5.817.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	11.368.942	11.368.942
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	23.685.312	24.872.966
304.9		Anlægsaktiver i alt	35.054.254	36.241.908
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	0	4.850
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	41.440	18.342
	21	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	34.773	14.930
	22	6. Andre debitorer	12.316	46.713
	23	7. Forudbetalte udgifter	303	303
307		Likvide beholdninger:		
	24	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.691.027	4.982.716
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.779.858	5.067.855
310		Aktiver i alt	40.834.112	41.309.763

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.144.466	4.333.833
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	65.152	0
406	27	Andre henlæggelser	648.620	648.620
406.9	28	Henlæggelser i alt	5.858.237	4.982.453
407	29	Opsamlet resultat	23.171	68.513
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	5.881.408	5.050.966
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	908.642	1.100.973
409		Beboerindskud	437.500	437.500
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.022.800	9.830.469
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	11.368.942	11.368.942
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	22.779.149	23.866.603
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	499.600	481.750
417		Langfristet gæld i alt	34.647.691	35.717.295
Kortfristetgæld				
421	30	Skyldige omkostninger	284.978	481.185
422		Mellemregning med fraflyttere	0	300
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	17.957	28.919
425		Anden kortfristet gæld:		
	32	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.077	31.099
426		Kortfristetgæld i alt	305.013	541.502
		Gæld i alt	34.952.704	36.258.796
430		Passiver i alt	40.834.112	41.309.763

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	192.331	192.000	193.000
101.2		Renter	5.168	8.000	7.000
101.3		Bidrag	3.257	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	111.582	112.000	112.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	223.163	224.000	224.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	535.500	536.000	536.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	222.999	209.000	227.000
109.2		Affaldsposer	1.234	1.000	1.000
109.3		Øvrige renovation	54.951	23.000	39.000
		Renovation i alt	279.184	233.000	267.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	311.535	312.000	321.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	45.678	47.000	49.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	25.680	26.000	22.000
		Bidrag til foreningen i alt	382.893	385.000	392.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	415.362	436.000	439.000
114.7		IT varmemesterkontor	10.998	10.000	13.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	25.778	20.000	19.000
		Renholdelse i alt	452.138	466.000	471.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	13.107	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	4.191	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	43.733	197.000	198.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-2.500	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	31.638	0	0
115.6		Materiel	50.749	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	140.918	197.000	198.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	119.157	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	130.658	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	208.545	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	13.735	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	159.921	0	0
116.6		Materiel	72.757	0	0
		Forbrug i alt	704.773	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-704.773	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.3	9	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	29.408	30.000	31.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	10.662	16.000	16.000
		Øvrige udgifter	9.034	8.000	11.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	49.104	54.000	58.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-25.000	-20.000	-20.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-24.104	-34.000	-38.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0
118.4	10	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	2.443	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	2.443	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	2.443	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	2.443	0	0
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	11.426	12.000	12.000
119.2		Trivselsformål	22.157	18.000	18.000
119.3		Afdelingsmøder	4.745	6.000	6.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.760	6.000	6.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	4.999	0	0
119.6		Øvrige udgifter	1.433	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	49.520	52.000	52.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	204,24	204,24	189,27
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.310.000	1.310.000	1.214.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.310.000	1.310.000	1.214.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	38,98	38,98	46,77
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	250.000	250.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	250.000	250.000	300.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	61.389	60.000	2.000
		Andre renter i alt	61.389	60.000	2.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	16.818	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	16.818	0	0

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	32.703	96.000	0
		Andre renter	42.695	14.000	2.000
		Renter i alt	75.398	110.000	2.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	24.104	34.000	38.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	38.000	38.000	0
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	1.755	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	63.859	75.000	41.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	25.000	20.000	20.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	31.000	31.000	13.000
		Andre ordinære indtægter i alt	119.859	126.000	74.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	11.368.942	11.368.942
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	11.368.942	11.368.942
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.641.006	26.206.992
		+ Forbedringsarbejder i året	0	1.763.796
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.641.006	27.970.788
		Afdrag	-98.378	
		Afskrivninger	-100.201	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-198.579	0
		Tilskud i året 2023	0	-1.846.227
		Afdrag 2023	0	-1.074.304
		Afskrivninger 2023	0	-122.804
		Årets overskud	0	-54.486
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.442.426	24.872.966
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	23.231.961	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	23.231.961	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-989.075	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-989.075	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	22.242.885	
		Forbedringsarbejder i alt	23.685.312	24.872.966
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.				
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	9.627	18.342
		Vandregnskaber	31.813	0
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	41.440	18.342
305.5	21	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	34.773	14.930
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	34.773	14.930

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	22	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	44.632
		Afdragsordninger	0	2.081
		Øvrige debitorer	9.816	0
		Lokalesamlekonto	2.500	0
		Andre debitorer i alt	12.316	46.713
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	303	303
		Forudbetalte forbrug i alt	303	303
307.1	24	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	5.691.027	4.982.716
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	5.691.027	4.982.716

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.333.833	5.877.707
		Årets forbrug (konto 116)	-704.773	-2.931.103
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.310.000	1.250.000
		Kursregulering	205.406	137.229
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.144.466	4.333.833
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-530.151	137.229
			205.406	-187.516
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	0	23.958
		Årets forbrug (konto 117.1)	-184.848	-193.958
		Årets henlæggelser (konto 121)	250.000	170.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	65.152	0
406	27	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	648.620	648.620
		Andre henlæggelser i alt	648.620	648.620
406.9	28	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.134.555	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	4.723.682	
		Henlæggelser i alt	5.858.237	
407	29	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	68.513	164.749
		Årets underskud (konto 210)	-14.343	0
		Årets overskud (konto 140)	0	37.764
		Overført til drift (konto 203.6)	-31.000	-134.000
		Opsamlet resultat i alt	23.171	68.513
421	30	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	60.758	296.286
		Feriepengeforpligtelser	10.214	11.830
		Individuelle køkkenrenovering	172.154	153.461
		El	11.330	11.984
		Vand	0	2.868
		Øvrige skyldige	30.522	4.756
		Skyldige omkostninger i alt	284.978	481.185

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	17.957	28.919
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	17.957	28.919
425.3	32	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	2.077	31.099
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.077	31.099

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 028 - Gyvelparken 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 028 - Gyvelparken

			Restgæld			Afdrag/		Årets		Restgæld		
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		14518621014	274.000	100.966,32	0,00	0,00	18.764,82	0,00	3.452,18	328,95	82.201,50	2028
Realkredit Danmark		14518621015	222.000	87.209,55	0,00	0,00	14.602,23	0,00	2.989,05	368,31	72.607,32	2029
RD oprindelig obligationslån			496.000	188.175,87	0,00	0,00	33.367,05	0,00	6.441,23	697,26	154.808,82	
Realkredit Danmark		14518621022	302.000	188.075,04	0,00	0,00	37.759,84	0,00	-336,00	521,73	150.315,20	2028
Realkredit Danmark		14518621024	1.090.000	724.721,78	0,00	0,00	121.203,61	0,00	-937,37	2.037,76	603.518,17	2029
RD oprindelig flexlån			1.392.000	912.796,82	0,00	0,00	158.963,45	0,00	-1.273,37	2.559,49	753.833,37	
Realkredit Danmark	Bad og vand 2017	14518621021	25.104.000	21.829.685,83	0,00	0,00	833.021,86	0,00	162.502,38	64.553,37	20.996.663,97	2047
Forbedring kontantlån			25.104.000	21.829.685,83	0,00	0,00	833.021,86	0,00	162.502,38	64.553,37	20.996.663,97	
Realkredit Danmark	Facadepartier	14518621005	4.160.000	1.402.275,03	0,00	0,00	156.053,52	0,00	43.738,64	4.032,45	1.246.221,51	2031
Forbedring flexlån			4.160.000	1.402.275,03	0,00	0,00	156.053,52	0,00	43.738,64	4.032,45	1.246.221,51	
Realkredit Danmark	Køkken	14518621011	238.000	28.025,71	0,00	0,00	15.894,50	0,00	786,46	66,33	12.131,21	2025
Realkredit Danmark	Køkken	14518621018	466.000	323.093,98	0,00	0,00	27.508,08	0,00	5.631,96	938,45	295.585,90	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14518621019	571.000	283.522,20	0,00	0,00	54.975,58	0,00	4.196,02	788,93	228.546,62	2028
Individuelle forbedringer			1.275.000	634.641,89	0,00	0,00	98.378,16	0,00	10.614,44	1.793,71	536.263,73	
Selvfinansering	Udvidelse af haver	10280020	130.645	82.811,29	0,00	0,00	15.238,55	0,00	3.577,45	0,00	67.572,74	2030
Selvfinansering	Køkken/bad	10280004	1.642.526	919.931,19	0,00	0,00	81.758,87	0,00	57.654,82	0,00	838.172,32	2044
Selvfinansering	Skur - Gyv 19	10280013	33.507	3.620,42	0,00	0,00	3.203,60	0,00	156,40	0,00	416,82	2024
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.806.678	1.006.362,90	0,00	0,00	100.201,02	0,00	61.388,67	0,00	906.161,88	