



AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 34		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 034 - Vårkjærparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Vårkjærvej 20 - 54		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.					
551746					
Matrikeltekst					
5 fv Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		185	16.674	1	185,0
Boligoplysninger i alt		185	16.674		185,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	17	510	1	17,0
	2	24	1.248	1	24,0
	3	66	6.072	1	66,0
	4	50	5.428	1	50,0
	5	28	3.416	1	28,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	30	1	1,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		45	0	1/5	9,0
Lejemålsoplysninger i alt		231	16.704		195,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Nej	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		183	16708.8		01-01-1971
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		183	16708.8		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		692,74	1. januar 2024	37,70	5,71% 629.754

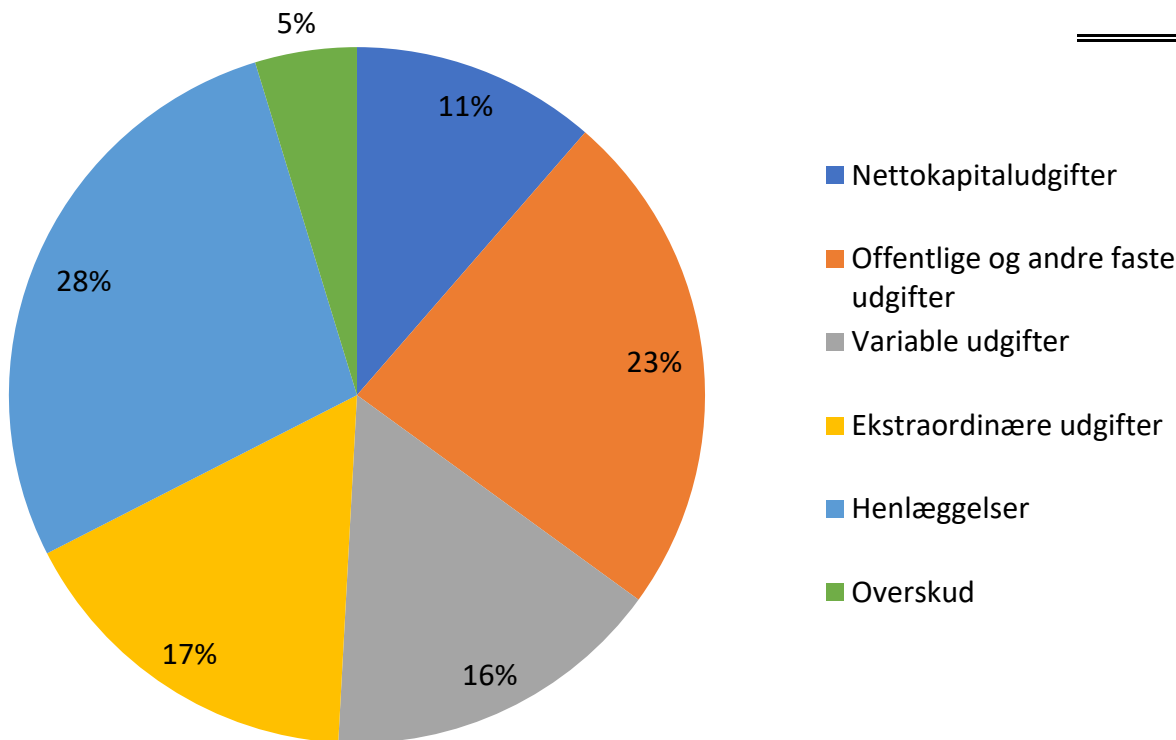
AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 648.353.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.560.418	1.560.000	-418
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.239.067	3.347.000	107.933
114-119	Variable udgifter i alt	2.174.025	2.366.000	191.975
120-124	Henlæggelser i alt	3.810.000	3.810.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.280.125	2.365.000	84.875
Udgifter i alt		13.063.635	13.448.000	384.365
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	12.921.379	12.889.000	-32.379
202	Renter	219.435	165.000	-54.435
203	Andre ordinære indtægter	543.850	394.000	-149.850
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	27.325	0	-27.325
Indtægter i alt		13.711.988	13.448.000	-263.988
Årets resultat		648.353		648.353

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 39.329 kWh, besparelse pr. kWh 0,39	187.298
Ekstraordinære udgifter i alt - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. - Lån vedr. ABA og værelsesombyg afviklet i 2023	178.795
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Større prisstigninger fra Kredsløb end forudsat	-119.930
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Ingen udgifter til sæbe, elpris lavere end budget	96.420
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Færre udgifter til trivsel og afdelingsbestyrelse	65.993
Ordinære indtægter i alt - Renter - Flere renteindtægter end forudsat	54.435
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Merindtægt fra vaskeri og solceller	53.023
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Ændret i bemanningen, samt udkonteret timer	50.068
Øvrige poster	82.252
I alt	648.353

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	13.039.224
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.293.842
Henlagt 2024 jf. konto 120	3.335.000
Kursregulering 2024	560.755
Indestående pr. 31.12.2024	15.641.138

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	481.141
Forbrug 2024 jf. konto 117	-214.279
Henlagt 2024 jf. konto 121	475.000
Indestående pr. 31.12.2024	741.863

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	143.053
Indestående pr. 31.12.2024	143.053

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	0
Årets overskud (konto 140)	648.353
Indestående pr. 31.12.2024	648.353

KONKLUSION:

Konto 401:

Der henlægges ud fra den godkendte planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen.

Konto 402:

Politikken er, at der skal være et indestående til istandsættelse af 20 % af afdelingens boliger med en forventet istandsættelsesudgift på kr. 350 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 1.169.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 475.000.

Konto 405:

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

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
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	1.560.418	1.560.000	1.559.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	970.917	987.000	1.009.000
109	2	Renovation	483.930	364.000	508.000
110		Forsikringer	382.163	402.000	401.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	254.142	437.000	428.000
		3. Målerpasning m.m.	76.560	81.000	90.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	880.425	880.000	907.000
	4	2. Dispositionsfond	129.090	134.000	139.000
	5	4. Tillægsydelse	61.840	62.000	50.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.239.067	3.347.000	3.532.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	1.153.302	1.206.000	1.545.000
		2. Rengøring af trappeopgang	225.006	224.000	233.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	1.625	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	471.505	451.000	451.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.293.842	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.293.842	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	214.279	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-214.279	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	175.394	278.000	275.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	29.764	28.000	30.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	8.181	10.000	11.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	6.242	0	6.000
119	13	Diverse udgifter	103.007	169.000	175.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.174.025	2.366.000	2.726.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.335.000	3.335.000	3.357.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	475.000	475.000	475.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.783.510	11.083.000	11.649.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
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	1.456.233	1.474.000	1.859.000
		Renter	347.618	394.000	348.000
		Bidrag	51.402	0	0
		Offentlige tilskud	-16.549	-4.000	-5.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.838.703	1.864.000	2.202.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	205.841	359.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	36.188	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-36.188	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-9.325	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	9.325	0	0
131	16	Andre renter	146.425	142.000	0
136	17	Beboerrådgiver	89.155	0	141.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.280.125	2.365.000	2.343.000
139		Udgifter i alt	13.063.635	13.448.000	13.992.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	648.353	0	0
140		Overskud i alt	648.353	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	13.711.988	13.448.000	13.992.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	11.543.461	11.543.000	12.068.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	1.084.062	1.054.000	1.086.000
		1.3 Enkeltværelser	23.292	22.000	24.000
		6. Kældre m.v.	108.264	108.000	108.000
		7. Garager/carporte	162.300	162.000	162.000
202	18	Renter	219.435	165.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	95.043	5.000	148.000
		2. Drift af fællesvaskeri	181.549	165.000	170.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	261.076	222.000	222.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	6.182	2.000	4.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	13.684.663	13.448.000	13.992.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	20	Korrektion vedr. tidligere år	27.325	0	0
209		Indtægter i alt	13.711.988	13.448.000	13.992.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	13.711.988	13.448.000	13.992.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	21	Ejendommens anskaffelsessum	31.787.086	31.787.086
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	202.000.000	
		3. Heraf grundværdi	44.629.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	31.787.086	31.787.086
303		Forbedringsarbejde:		
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.	24.394.668	28.377.902
	23	2. Bygningsskaderenovering m.v.	5.176.685	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	61.358.439	60.164.988
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	24	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	9.454	0
		2. Beboerindskud	11.516	0
	25	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.000.008	908.512
	26	4. Fraflytninger	7.687	73.262
	27	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	629.291	0
	28	6. Andre debitorer	71.607	341.905
307		Likvide beholdninger:		
	29	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.821.366	10.464.203
309.9		Omsætningsaktiver i alt	12.550.928	11.787.883
310		Aktiver i alt	73.909.367	71.952.871

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	15.641.138	13.039.224
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	741.863	481.141
405	32	Tab ved fraflytninger	143.053	143.053
406.9	33	Henlæggelser i alt	16.526.054	13.663.419
407	34	Opsamlet resultat	648.353	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	17.174.407	13.663.419
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	5.296.305	6.053.684
409		Beboerindskud	1.138.440	1.138.440
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.352.341	24.594.962
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	31.787.086	31.787.086
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	21.116.872	22.508.000
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.279.165	1.279.165
417		Langfristet gæld i alt	54.183.123	55.574.251
Kortfristetgæld				
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber	958.790	928.031
421	36	Skyldige omkostninger	1.034.199	855.520
422		Mellemregning med fraflyttere	8.277	0
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.	115.940	93.245
425		Anden kortfristet gæld:		
	38	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	434.631	838.404
426		Kortfristetgæld i alt	2.551.837	2.715.200
		Gæld i alt	56.734.960	58.289.452
430		Passiver i alt	73.909.367	71.952.871

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	757.379	757.000	760.000
101.2		Renter	17.029	34.000	30.000
101.3		Bidrag	17.310	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	256.234	256.000	256.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	512.467	513.000	513.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			1.560.418	1.560.000	1.559.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	474.491	344.000	487.000
109.2		Affaldsposer	9.094	19.000	20.000
109.3		Øvrige renovation	346	1.000	1.000
Renovation i alt			483.930	364.000	508.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	880.425	880.000	907.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	129.090	134.000	139.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	61.840	62.000	50.000
Bidrag til foreningen i alt			1.071.355	1.076.000	1.096.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.082.333	1.133.000	1.446.000
114.7		IT varmemesterkontor	26.751	20.000	44.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	44.217	53.000	55.000
Renholdelse i alt			1.153.302	1.206.000	1.545.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	29.926	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	4.001	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	220.439	451.000	451.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	10.738	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	159.610	0	0
115.6		Materiel	46.792	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			471.505	451.000	451.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
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	245.655	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	38.548	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	247.682	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	7.588	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	612.846	0	0
116.6		Materiel	141.523	0	0
		Forbrug i alt	1.293.842	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.293.842	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	126.451	146.000	143.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	13.177	14.000	14.000
		Administrationsgebyr vaskekort	17.856	18.000	18.000
		Øvrige udgifter	17.910	100.000	100.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	175.394	278.000	275.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-181.549	-165.000	-170.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-6.155	113.000	105.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	7.126	3.000	4.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.768	0	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	1.000
		Driftsudgifter solceller	20.869	25.000	25.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	29.764	28.000	30.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-6.600	-4.000	-4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	23.164	24.000	26.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	6.385	4.000	5.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.594	3.000	3.000
		Øvrige udgifter	202	3.000	3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	8.181	10.000	11.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-6.182	-2.000	-4.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	1.999	8.000	7.000
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	6.242	0	6.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	6.242	0	6.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	6.242	0	6.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	25.250	145.000	144.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	30.691	31.000	32.000
119.2		Trivselsformål	43.598	100.000	100.000
119.3		Afdelingsmøder	4.726	5.000	10.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.398	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	5.000	5.000
119.6		Øvrige udgifter	20.593	18.000	18.000
		Diverse udgifter i alt	103.007	169.000	175.000
	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	199,65	199,65	200,97
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	3.335.000	3.335.000	3.357.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.335.000	3.335.000	3.357.000
	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	28,44	28,44	28,44
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	475.000	475.000	475.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	475.000	475.000	475.000
	16	Andre renter			
131		Andre renter	146.425	142.000	0
		Andre renter i alt	146.425	142.000	0
	17	Beboerrådgiver			
136		Beboerrådgiver	89.155	0	141.000
		Beboerrådgiver i alt	89.155	0	141.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	89.275	145.000	0
		Andre renter	130.161	20.000	0
		Renter i alt	219.435	165.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - beboerrådgiver	89.155	0	141.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	5.888	5.000	7.000
		Tilskud fra foreningen i alt	95.043	5.000	148.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	181.549	165.000	170.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	6.600	4.000	4.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	254.476	218.000	218.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	6.182	2.000	4.000
		Andre ordinære indtægter i alt	543.850	394.000	544.000
206	20	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Tilskud elladestandere	27.325	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	27.325	0	0

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	21	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	31.787.086	31.787.086
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	31.787.086	31.787.086
303.1	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	4.356.304	28.988.298
		+ Forbedringsarbejder i året	258.924	1.288.275
		Samlet anskaffelsessum ultimo	4.615.228	30.276.573
		Afdrag	-134.922	
		Afskrivninger	-204.852	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-339.774	0
		Indeksregulering 2023	0	617.088
		Afdrag 2023	0	-1.449.327
		Afskrivninger 2023	0	-456.600
		Årets overskud	0	-609.833
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	4.275.454	28.377.902
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	24.021.599	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-2.645.190	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	21.376.409	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	65.105	0
		Samlet indeksregulering ultimo	65.105	
		Afdrag	-1.322.300	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.322.300	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	20.119.214	
		Forbedringsarbejder i alt	24.394.668	28.377.902
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.				
303.2	23	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		+ Renoveringsarbejder i året	5.176.685	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	5.176.685	0
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	5.176.685	0

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.1	24	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	9.454	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	9.454	0
305.3	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	484.714	373.622
		Elregnskaber	213.654	229.432
		Vandregnskaber	301.640	305.458
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.000.008	908.512
305.4	26	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	7.687	67.262
		Tilgodehavende hos kommunen	0	6.000
		Fraflytninger i alt	7.687	73.262
305.5	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	512.357	0
		Afsluttede vandregnskaber	116.934	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	629.291	0
305.6	28	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	301.613
		Afdragsordninger	35.134	0
		Vaskeriafregninger	30.501	30.735
		Øvrige debitorer	4.717	8.750
		Engangsbeløb	855	570
		Lokalesamlekonto	400	238
		Andre debitorer i alt	71.607	341.905
307.1	29	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	10.821.366	10.464.203
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	10.821.366	10.464.203

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	13.039.224	11.347.332		
		Årets forbrug (konto 116)	-1.293.842	-1.519.926		
		Årets henlæggelser (konto 120)	3.335.000	2.917.000		
		Kursregulering	560.755	294.818		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	15.641.138	13.039.224		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-742.949	294.818	560.755	112.625
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			481.141	412.873
		Årets forbrug (konto 117.1)			-214.279	-406.732
		Årets henlæggelser (konto 121)			475.000	475.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			741.863	481.141
405	32	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			143.053	143.053
		Tab ved fraflytninger i alt			143.053	143.053
406.9	33	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			3.633.064	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			12.892.990	
		Henlæggelser i alt			16.526.054	
407	34	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			0	0
		Årets overskud (konto 140)			648.353	0
		Opsamlet resultat i alt			648.353	0
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			422.163	382.007
		Uafsluttede elregnskaber			294.767	303.864
		Uafsluttede vandregnskaber			241.860	242.160
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			958.790	928.031

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	36	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	423.359	276.204
		Feriepengeforpligtelser	40.455	54.028
		Skyldige løndele	29.498	19.667
		Individuelle køkkenrenovering	300.521	284.256
		El	216.470	221.092
		Øvrige skyldige	23.896	273
		Skyldige omkostninger i alt	1.034.199	855.520
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	111.740	89.045
		Deposita værelser	2.000	2.000
		Diverse deposita	2.200	2.200
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	115.940	93.245
425.3	38	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	267.997
		Afsluttede elregnskaber	434.631	539.970
		Afsluttede vandregnskaber	0	30.437
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	434.631	838.404

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 034 - Vårkjærparken 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 034 - Vårkjærparken

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		14629163019	5.952.000	3.946.545,63	0,00	0,00	504.447,62	0,00	11.257,46	11.272,48	0,00	0,00	3.442.098,01	2031
Realkredit Danmark		14629163020	3.113.000	2.107.138,48	0,00	0,00	252.931,35	0,00	5.771,41	6.037,03	0,00	0,00	1.854.207,13	2032
RD oprindelig kontantlån			9.065.000	6.053.684,11	0,00	0,00	757.378,97	0,00	17.028,87	17.309,51	0,00	0,00	5.296.305,14	
Realkredit Danmark	Rørudskiftning	14629163021	14.623.000	11.783.077,07	0,00	0,00	715.811,88	0,00	43.940,72	34.544,58	0,00	0,00	11.067.265,19	2039
Forbedring kontantlån			14.623.000	11.783.077,07	0,00	0,00	715.811,88	0,00	43.940,72	34.544,58	0,00	0,00	11.067.265,19	
Nykredit Realkredit A/S	Betonrenovering	91523202	13.122.400	7.038.402,67	0,00	0,00	483.968,46	0,00	181.928,71	12.652,04	16.549,49	65.104,50	6.619.538,71	2047
Forbedring indexlån			13.122.400	7.038.402,67	0,00	0,00	483.968,46	0,00	181.928,71	12.652,04	16.549,49	65.104,50	6.619.538,71	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	91523203	1.379.000	748.355,69	0,00	0,00	76.821,02	0,00	11.727,34	2.158,94	0,00	0,00	671.534,67	2033
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	91523204	1.082.000	703.699,89	0,00	0,00	58.101,04	0,00	13.492,72	2.045,99	0,00	0,00	645.598,85	2034
Individuelle forbedringer			2.461.000	1.452.055,58	0,00	0,00	134.922,06	0,00	25.220,06	4.204,93	0,00	0,00	1.317.133,52	
Dispositionsfonden	Solceller	10340019	3.935.000	2.234.464,77	0,00	0,00	121.530,38	0,00	96.528,88	0,00	0,00	0,00	2.112.934,39	2033
Forbedring dispositionsfondslån			3.935.000	2.234.464,77	0,00	0,00	121.530,38	0,00	96.528,88	0,00	0,00	0,00	2.112.934,39	
Selvfinansering	Køkken 2016	10340028	4.180.970	2.904.247,41	258.924,13	0,00	204.852,18	0,00	146.382,77	0,00	0,00	0,00	2.958.319,36	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			4.180.970	2.904.247,41	258.924,13	0,00	204.852,18	0,00	146.382,77	0,00	0,00	0,00	2.958.319,36	
Selvfinansering	LBF helhedsplan	10340013	5.176.685	2.653.172,09	2.523.513,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.176.685,20	2099
Selvfinansering	Badrenovering	10340027	319.476	311.493,12	7.982,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	319.475,62	2099
Igangværende byggesager			5.496.161	2.964.665,21	2.531.495,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.496.160,82	
Selvfinansering	Værelsesombygninger samlet	10340025	2.143.952	988,92	0,00	0,00	988,92	0,00	42,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			2.143.952	988,92	0,00	0,00	988,92	0,00	42,72	0,00	0,00	0,00	0,00	