



AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 54		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 054 - Bavnebakken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Bavnebakken 1 - 62, 64 - 110, 112 - 116 og 117 - 153		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Kolt		8000 Aarhus C	
		8361 Hasselager		Tlf.: 89402000	
Tlf.: 8740 6700				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
E-mail: post@alboa.dk					
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
880901, 883900, 885563, 890729, 892721					
Matrikeltekst					
8 ø Kolt by, Kolt, 8aa, Kolt by, Kolt, 8ab, Kolt by, Kolt, 8af, Kolt by, Kolt, 8 ae, Kolt by, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		130	10.032	1	130,0
Ungdomsboliger		20	588	1	20,0
Ældreboliger		22	1.454	1	22,0
Boligoplysninger i alt		172	12.074		172,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	20	588	1	20,0
	2	97	6.680	1	97,0
	3	42	3.558	1	42,0
	4	13	1.248	1	13,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		14	0	1/5	2,8
Lejemålsoplysninger i alt		186	12.074		174,8
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Ja
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		172	12.074,0	01-03-1991 / 01-05-1991 / 01-02-1992 / 01-07-1993	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		172	12.074,0		
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m² på balancetidspunktet:		1.110,93	1. januar 2024	48,67	4,58% 587.616

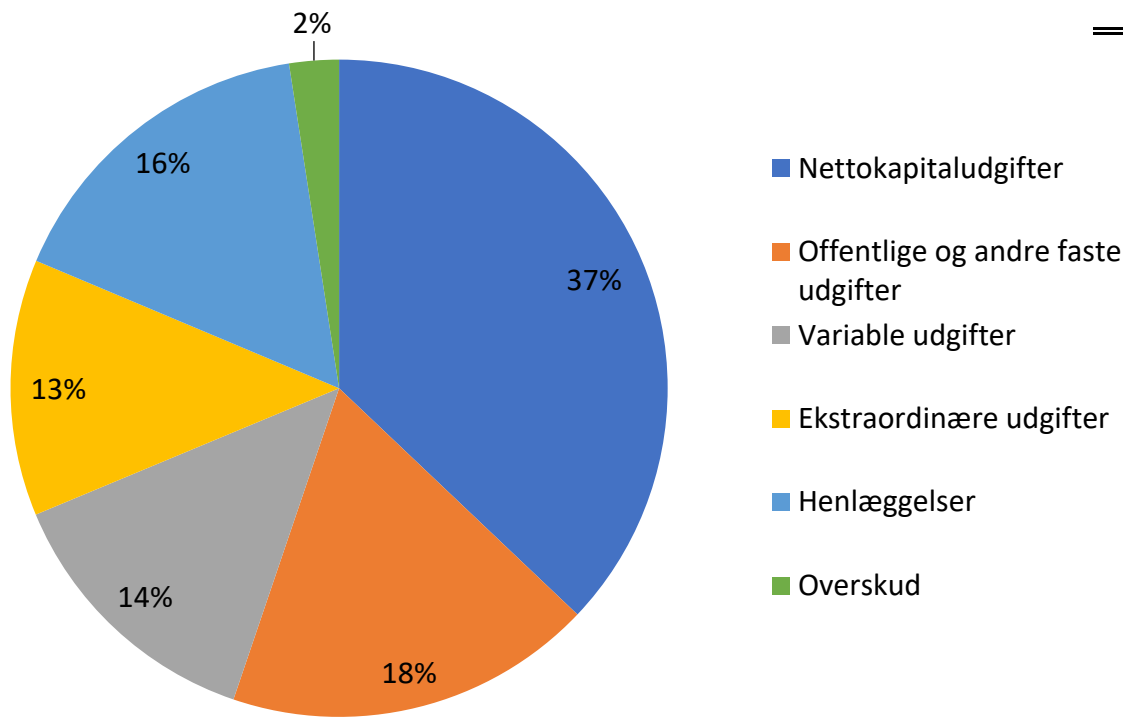
AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 344.243.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	5.233.863	5.328.000	94.137
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.558.749	2.836.000	277.251
114-119	Variable udgifter i alt	1.906.462	1.903.000	-3.462
120-124	Henlæggelser i alt	2.290.000	2.290.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.780.982	1.714.000	-66.982
Udgifter i alt		13.770.057	14.071.000	300.943
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	13.844.135	13.802.000	-42.135
202	Renter	162.241	151.000	-11.241
203	Andre ordinære indtægter	103.425	118.000	14.575
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	4.500	0	-4.500
Indtægter i alt		14.114.300	14.071.000	-43.300
Årets resultat		344.243		344.243

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	363.493
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Merudgift boligbidrag + afhent. affald. Budget 2025 er rettet til	-128.598
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Indexlån	94.137
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere pris fælles el + forbrugsovervågn. ovf varmeregnskab	41.664
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Selskabslokale vedligeholdelse + øvr. driftsudgifter	-29.796
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivselsarrangementer + øvr. diverse udgifter	27.056
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	-25.430
Øvrige poster	1.719
I alt	344.243

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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	4.918.550
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.165.669
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.990.000
Kursregulering 2024	218.218
Indestående pr. 31.12.2024	5.961.099

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	950.114
Forbrug 2024 jf. konto 117	-234.155
Henlagt 2024 jf. konto 121	300.000
Indestående pr. 31.12.2024	1.015.959

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	82.502
Indestående pr. 31.12.2024	82.502

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	0
Årets overskud (konto 140)	269.800
Indestående pr. 31.12.2024	269.800

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. 845.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 300.000.

Konto 405:

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

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
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	5.233.863	5.328.000	5.283.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	779.507	1.143.000	785.000
107		Vandafgift	89.716	76.000	80.000
109	2	Renovation	477.598	349.000	482.000
110		Forsikringer	210.613	221.000	221.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	57.652	85.000	91.000
		3. Målerpasning m.m.	9.684	24.000	25.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	789.222	789.000	813.000
	4	2. Dispositionsfond	115.718	120.000	125.000
	5	4. Tillægsydelse	29.040	29.000	23.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.558.749	2.836.000	2.645.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	1.288.343	1.306.000	1.350.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	18.453	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	242.926	243.000	225.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.165.669	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.165.669	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	234.155	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-234.155	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	72.606	98.000	101.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	40.971	11.000	1.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	128.071	78.000	128.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	11.149	36.000	13.000
119	13	Diverse udgifter	103.944	131.000	131.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.906.462	1.903.000	1.949.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.990.000	1.990.000	2.294.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	300.000	300.000	300.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.989.075	12.357.000	12.471.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
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	536.515	597.000	955.000
		Renter	522.317	462.000	518.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.058.832	1.059.000	1.473.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	569.222	544.000	90.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	8.225	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-8.225	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	70.844	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-70.844	0	0
131	16	Andre renter	127.498	111.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	25.430	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.780.982	1.714.000	1.563.000
139		Udgifter i alt	13.770.057	14.071.000	14.034.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	74.443	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	269.800	0	0
140		Overskud i alt	344.243	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	14.114.300	14.071.000	14.034.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
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	11.175.719	11.176.000	11.247.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	414.720	373.000	410.000
		2. Almene ungdomsboliger	526.944	527.000	531.000
		3. Almene ældreboliger	1.713.312	1.713.000	1.723.000
		7. Garager/carporte	13.440	13.000	13.000
202	18	Renter	162.241	151.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	5.615	7.000	8.000
		2. Drift af fællesvaskeri	68.105	75.000	69.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	21.212	21.000	21.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	8.493	15.000	12.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	14.109.800	14.071.000	14.034.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	20	Korrektion vedr. tidligere år	4.500	0	0
209		Indtægter i alt	14.114.300	14.071.000	14.034.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	14.114.300	14.071.000	14.034.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	21	Ejendommens anskaffelsessum	159.498.056	159.162.044
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	148.850.000	
		3. Heraf grundværdi	47.308.200	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	159.498.056	159.162.044
303		Forbedringsarbejde:		
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.924.197	14.917.037
304.9		Anlægsaktiver i alt	172.422.253	174.079.081
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	23	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	25.679	0
		2. Beboerindskud	16.500	0
	24	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	302.931	236.252
	25	4. Fraflytninger	15.781	100
	26	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	72.709	80.851
	27	6. Andre debitorer	153.862	164.300
	28	7. Forudbetalte udgifter	3.096	534
307		Likvide beholdninger:		
	29	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.300.141	2.260.584
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.890.698	2.742.621
310		Aktiver i alt	178.312.952	176.821.702

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

BALANCE

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.961.099	4.918.550
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.015.959	950.114
405	32	Tab ved fraflytninger	82.502	82.502
406.9	33	Henlæggelser i alt	7.059.561	5.951.167
407	34	Opsamlet resultat	269.800	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	7.329.361	5.951.167
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	34.034.830	36.374.273
		4. Landsbyggefonden	6.988.388	6.988.388
409		Beboerindskud	2.163.542	2.163.542
411		Afskrivningskonto for ejendommen	116.311.297	113.635.840
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	159.498.056	159.162.044
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	10.126.304	10.662.819
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	116.958	115.858
417		Langfristet gæld i alt	169.741.318	169.940.720
Kortfristetgæld				
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber	299.761	281.304
421	36	Skyldige omkostninger	691.263	403.537
422		Mellemregning med fraflyttere	18.486	4.173
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.	232.762	240.801
426		Kortfristetgæld i alt	1.242.272	929.814
		Gæld i alt	170.983.590	170.870.535
430		Passiver i alt	178.312.952	176.821.702

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
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			
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	2.675.456	2.733.000	2.711.000
101.2		Renter indexlån	1.658.370	1.779.000	1.685.000
101.3		Bidrag indexlån	82.343	0	0
104.1		Afdragsbidrag	-14.713	-754.000	-686.000
104.3		Ydelsesstøtte	-773.608	-36.000	-33.000
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	535.339	535.000	535.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.070.677	1.071.000	1.071.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	5.233.863	5.328.000	5.283.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	429.894	298.000	432.000
109.2		Affaldsposer	6.063	12.000	10.000
109.3		Øvrige renovation	41.642	39.000	40.000
		Renovation i alt	477.598	349.000	482.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	789.222	789.000	813.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	115.718	120.000	125.000
	5	Tillægsydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	29.040	29.000	23.000
		Bidrag til foreningen i alt	933.980	938.000	961.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.224.256	1.236.000	1.279.000
114.7		IT varmemesterkontor	25.268	19.000	25.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	38.819	51.000	46.000
		Renholdelse i alt	1.288.343	1.306.000	1.350.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	12.196	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.933	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	62.298	243.000	225.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.270	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	48.283	0	0
115.6		Materiel	111.946	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	242.926	243.000	225.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
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	239.182	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	68.205	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	260.846	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	339.692	0	0
116.6		Materiel	257.744	0	0
		Forbrug i alt	1.165.669	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.165.669	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	40.206	42.000	44.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	13.211	14.000	15.000
		Administrationsgebyr vaskekort	16.512	17.000	17.000
		Øvrige udgifter	2.677	25.000	25.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	72.606	98.000	101.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-68.105	-75.000	-69.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	4.501	23.000	32.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	39.949	11.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	1.022	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	40.971	11.000	1.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-21.212	-21.000	-21.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	19.760	-10.000	-20.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	33.309	29.000	79.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	61.208	34.000	34.000
		Øvrige udgifter	33.554	15.000	15.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	128.071	78.000	128.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-8.493	-15.000	-12.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	119.578	63.000	116.000
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	11.149	36.000	13.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	11.149	36.000	13.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	11.149	36.000	13.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	154.987	112.000	141.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
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	28.483	29.000	29.000
119.2		Trivselsformål	61.008	80.000	80.000
119.3		Afdelingsmøder	3.389	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	9.635	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.429	8.000	8.000
		Diverse udgifter i alt	103.944	131.000	131.000
	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	164,82	164,82	190,00
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.990.000	1.990.000	2.294.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.990.000	1.990.000	2.294.000
	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	24,85	24,85	24,85
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	300.000	300.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	300.000	300.000	300.000
	16	Andre renter			
131		Andre renter	127.498	111.000	0
		Andre renter i alt	127.498	111.000	0
	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
134		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	25.430	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	25.430	0	0

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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	34.742	36.000	0
		Andre renter	127.498	115.000	0
		Renter i alt	162.241	151.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	5.615	7.000	8.000
		Tilskud fra foreningen i alt	5.615	7.000	8.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	68.105	75.000	69.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	21.212	21.000	21.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	8.493	15.000	12.000
		Andre ordinære indtægter i alt	103.425	118.000	110.000
206	20	Korrektion vedr. tidligere år			
		Indgåede tidligere afskrevne fraflyttere	4.500	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	4.500	0	0

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	21	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	113.518.496	113.518.496
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	45.979.561	45.643.548
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	159.498.056	159.162.044
303.1	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	2.652.173	20.605.658
		+ Forbedringsarbejder i året	444.900	750.930
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.097.072	21.356.587
		Afdrag	-299.180	
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-299.180	0
		Tilskud i året 2023	0	-5.240.000
		Afdrag 2023	0	-520.665
		Afskrivninger 2023	0	-524.973
		Årets overskud	0	-153.912
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	2.797.893	14.917.037
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	12.264.865	0
		+ Forbedringsarbejder i året	742.439	0
		- Tilskud i året	-2.000.000	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	11.007.304	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-536.515	0
		Afskrivning	-270.042	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-806.557	0
		Årets overskud	-74.443	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	10.126.304	
		Forbedringsarbejder i alt	12.924.197	14.917.037
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
305.1	23	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	25.679	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	25.679	0
305.3	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	302.931	236.252
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	302.931	236.252

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.4	25	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.143	100
		Tilgodehavende hos kommunen	14.638	0
		Fraflytninger i alt	15.781	100
305.5	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	72.709	80.851
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	72.709	80.851
305.6	27	Andre debitorer		
		Forsikringssager	104.777	63.467
		Afdragsordninger	35.520	57.952
		Vaskeriafregninger	12.265	10.906
		Øvrige debitorer	0	26.313
		Engangsbeløb	0	3.463
		Lokalesamlekonto	1.300	2.200
		Andre debitorer i alt	153.862	164.300
305.7	28	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	3.096	534
		Forudbetalte forbrug i alt	3.096	534
307.1	29	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	5.300.141	2.260.584
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	5.300.141	2.260.584

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.918.550	9.576.649
		Årets forbrug (konto 116)	-1.165.669	-6.683.357
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.990.000	1.918.000
		Kursregulering	218.218	107.258
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.961.099	4.918.550
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-742.623	107.258
			218.218	-417.147
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	950.114	976.279
		Årets forbrug (konto 117.1)	-234.155	-326.165
		Årets henlæggelser (konto 121)	300.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	1.015.959	950.114
405	32	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	82.502	82.502
		Tab ved fraflytninger i alt	82.502	82.502
406.9	33	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.505.605	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	5.553.956	
		Henlæggelser i alt	7.059.561	
407	34	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	0	0
		Årets overskud (konto 140)	269.800	0
		Opsamlet resultat i alt	269.800	0
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	299.761	281.304
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	299.761	281.304
421	36	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	324.551	328.234
		Afsat beløb til byggeregnskab	261.150	0
		Feriepengeforpligtelser	41.565	39.608
		El	28.050	27.205
		Vand	10.404	8.490
		Øvrige skyldige	25.543	0
		Skyldige omkostninger i alt	691.263	403.537

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	115.162	123.201
		Deposita værelser	86.154	86.154
		Deposita ungdomsboliger	31.446	31.446
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	232.762	240.801

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 054 - Bavnebakken 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 054 - Bavnebakken

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		67376801	6.592.300	3.282.590,23	0,00	0,00	243.967,68	0,00	161.876,19	7.711,02	0,00	79.841,95	30.316,97	3.068.939,52	2044
Nykredit Realkredit A/S		67376802	20.240.800	10.521.614,61	0,00	0,00	746.785,51	0,00	345.789,41	20.758,91	0,00	91.837,93	97.264,28	9.872.093,38	2044
Nykredit Realkredit A/S		67376803	1.252.900	694.154,34	0,00	0,00	45.907,90	0,00	30.633,63	1.454,28	0,00	15.200,36	6.425,52	654.671,96	2047
Nykredit Realkredit A/S		67377102	6.067.900	3.026.158,30	0,00	0,00	224.721,56	0,00	161.181,42	7.332,14	0,00	53.263,51	27.949,12	2.829.385,86	2044
Nykredit Realkredit A/S		67377103	161.000	91.644,37	0,00	0,00	5.850,09	0,00	4.245,34	191,80	0,00	1.436,88	848,86	86.643,14	2047
Nykredit Realkredit A/S		98423701	21.410.300	10.627.886,49	0,00	0,00	797.307,90	0,00	581.453,24	26.196,46	0,00	314.354,30	98.136,84	9.928.715,43	2044
Nykredit Realkredit A/S		98423702	3.687.500	1.830.442,83	0,00	0,00	137.320,49	0,00	100.110,79	4.511,19	14.712,91	104.621,98	16.902,12	1.710.024,46	2044
Nykredit Realkredit A/S		98423703	12.738.600	6.299.782,14	0,00	0,00	473.595,31	0,00	273.080,00	14.186,82	0,00	113.051,40	58.169,05	5.884.355,88	2044
NK oprindelig indexlån			72.151.300	36.374.273,31	0,00	0,00	2.675.456,44	0,00	1.658.370,02	82.342,62	14.712,91	773.608,31	336.012,76	34.034.829,63	
Landsbyggefonden		89244	2.431.770	2.431.770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.431.770,00	2099
Landsbyggefonden		90066	1.606.798	1.606.798,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.606.798,00	2099
Landsbyggefonden		91152	1.195.152	1.195.152,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.195.152,00	2099
Landsbyggefonden		10550001	830.362	802.007,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802.007,00	2099
Landsbyggefonden		10560001	952.661	952.661,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	952.661,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			7.016.743	6.988.388,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.988.388,00	
Sydbank A/S	Døre og vinduer 2022	10542317204	10.800.000	10.351.632,68	0,00	0,00	465.372,55	0,00	506.627,45	0,00	0,00	0,00	0,00	9.886.260,13	2030
Sydbank A/S	Fælleshus	10561540020	1.200.000	311.185,96	0,00	0,00	71.142,13	0,00	15.689,87	0,00	0,00	0,00	0,00	240.043,83	2030
Forbedring kontantlån			12.000.000	10.662.818,64	0,00	0,00	536.514,68	0,00	522.317,32	0,00	0,00	0,00	0,00	10.126.303,96	
Selvfinansering	Køkken	10540003	4.451.619	2.652.172,72	452.455,56	0,00	299.179,52	0,00	115.540,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2.805.448,76	2024
Selvfinansering	Egenbetaling 1-54-1047		-7.556	0,00	0,00	7.556,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.556,00	
Selvfinans. - individuelle forbedringer			4.444.063	2.652.172,72	452.455,56	7.556,00	299.179,52	0,00	115.540,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2.797.892,76	
Selvfinansering	Vinduer	10540008	18.039.000	1.234.998,26	765.001,74	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Igangværende byggesager			18.039.000	1.234.998,26	765.001,74	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Selvfinansering	El-ladestandere	10540009	90.250	90.250,00	0,00	22.562,50	0,00	67.687,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Selvfinansering	Nedgravet affaldsløsning	10540007	1.538.519	276.797,71	0,00	0,00	270.042,34	6.755,37	11.957,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			1.628.769	367.047,71	0,00	22.562,50	270.042,34	74.442,87	11.957,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	