



AFDELING 081 - SVANEPARKEN

Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	81	Kommune	746
ALBOA		Afdeling 081 - Svaneparken		Skanderborg Kommune	
Vestergårdsvej 15		Sangsvane Allé 1-31, 2-50		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.					
24059					
Matrikeltekst					
14 KV, Galten B/S					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		31	3.098	1	31,0
Ældreboliger		10	904	1	10,0
Boligoplysninger i alt		41	4.002		41,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	25	2.264	1	25,0
	4	12	1.298	1	12,0
	5	4	440	1	4,0
Fælleshus		1	57	0	0,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		41	4.002		41,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	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	Tostrenget 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		41	3.996,0	28. maj 2014	01-01-2017
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		41	3.996,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.071,13	1. januar 2024	49,26	4,82% 197.124

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
ÅRSBERETNING

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

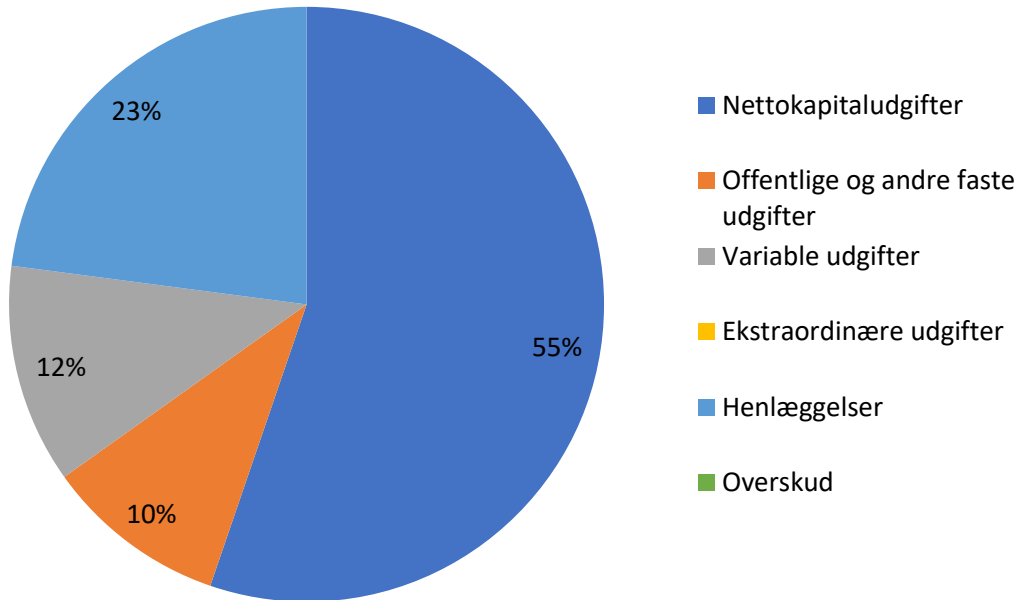
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 59.428.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.505.289	2.502.000	-3.289
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	448.563	462.000	13.437
114-119	Variable udgifter i alt	540.713	522.000	-18.713
120-124	Henlæggelser i alt	1.040.000	1.040.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0
Udgifter i alt		4.534.565	4.526.000	-8.565
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	4.286.676	4.287.000	324
202	Renter	46.329	102.000	55.671
203	Andre ordinære indtægter	142.132	137.000	-5.132
Indtægter i alt		4.475.137	4.526.000	50.863
Årets resultat		-59.428		-59.428

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-55.671
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-23.389
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. trivselsarrangementer + afd.møder	18.462
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudg. vinterberedskab (budget 2025 er hævet)	-14.504
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Besp. renovation RenoSyd + øvrig renovation	14.145
Øvrige poster	1.530
I alt	-59.428

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 081 - SVANEPARKEN

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	4.401.889
Forbrug 2024 jf. konto 116	-538.388
Henlagt 2024 jf. konto 120	960.000
Kursregulering 2024	290.991
Indestående pr. 31.12.2024	5.114.491

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	309.560
Forbrug 2024 jf. konto 117	-18.404
Henlagt 2024 jf. konto 121	80.000
Indestående pr. 31.12.2024	371.157

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	30.000
Indestående pr. 31.12.2024	30.000

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	1.947.172
Forbrug 2024	-246.175
Indestående pr. 31.12.2024	1.700.997

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	242.404
Årets underskud (konto 210)	-59.428
Overført til drift (konto 203.6)	-102.000
Indestående pr. 31.12.2024	80.976

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. 280.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 80.000.

Konto 405:

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

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.505.289	2.502.000	2.552.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	27.151	28.000	34.000
109	2	Renovation	118.855	133.000	133.000
110		Forsikringer	63.803	67.000	67.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	5.318	0	0
		3. Målerpasning m.m.	5.940	5.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	185.115	185.000	191.000
	4	2. Dispositionsfond	27.142	28.000	29.000
	5	4. Tillægsydelse	15.240	16.000	12.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	448.563	462.000	474.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	263.696	278.000	281.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	58.808	30.000	60.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	85.389	62.000	80.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	538.388	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-538.388	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	18.404	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-18.404	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	37.719	33.000	33.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	34.111	41.000	42.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	1.452	0	0
119	12	Diverse udgifter	59.538	78.000	78.000
119.9		Variable udgifter i alt	540.713	522.000	574.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	960.000	960.000	858.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	80.000	80.000	80.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.534.565	4.526.000	4.538.000
Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-472	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	472	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-4.100	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	4.100	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0
139		Udgifter i alt	4.534.565	4.526.000	4.538.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.534.565	4.526.000	4.538.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
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	4.286.676	4.287.000	4.453.000
202	15	Renter	46.329	102.000	0
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	1.053	2.000	2.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	39.080	33.000	35.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	102.000	102.000	48.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.475.137	4.526.000	4.538.000
209		Indtægter i alt	4.475.137	4.526.000	4.538.000
210		Årets underskud overført	59.428	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.534.565	4.526.000	4.538.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	75.761.200	75.761.200
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	45.000.000	
		3. Heraf grundværdi	4.238.900	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	75.761.200	75.761.200
304.9		Anlægsaktiver i alt	75.761.200	75.761.200
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	18	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	10.190	0
		2. Beboerindskud	40.100	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.499	9.585
	20	4. Fraflytninger	0	4.091
	21	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.612	0
	22	6. Andre debitorer	7.954	2.011
	23	7. Forudbetalte udgifter	315	0
307		Likvide beholdninger:		
	24	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.536.441	7.318.634
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.601.112	7.334.321
310		Aktiver i alt	83.362.312	83.095.521

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.114.491	4.401.889
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	371.157	309.560
405	27	Tab ved fraflytninger	30.000	30.000
406	28	Andre henlæggelser	1.700.997	1.947.172
406.9	29	Henlæggelser i alt	7.216.645	6.688.622
407	30	Opsamlet resultat	80.976	242.404
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	7.297.621	6.931.025
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	51.887.893	54.028.607
		4. Landsbyggefonden	7.576.100	7.576.100
409		Beboerindskud	1.515.100	1.515.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	14.782.107	12.641.393
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	75.761.200	75.761.200
417		Langfristet gæld i alt	75.761.200	75.761.200
Kortfristetgæld				
421	31	Skyldige omkostninger	138.716	212.206
422		Mellemregning med fraflyttere	28.269	0
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	13.164	15.560
425		Anden kortfristet gæld:		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	123.342	175.530
426		Kortfristetgæld i alt	303.491	403.296
Gæld i alt			76.064.691	76.164.496
430		Passiver i alt	83.362.312	83.095.521

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget
			2024	2024	2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	2.140.714	2.141.000	2.150.000
101.2		Renter	230.943	411.000	402.000
101.3		Bidrag	180.009	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	0	-50.000	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-46.377	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.505.289	2.502.000	2.552.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	113.783	123.000	123.000
109.3		Øvrige renovation	5.073	10.000	10.000
		Renovation i alt	118.855	133.000	133.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	185.115	185.000	191.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	27.142	28.000	29.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	15.240	16.000	12.000
		Bidrag til foreningen i alt	227.497	229.000	232.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	247.815	260.000	262.000
114.7		IT varmemesterkontor	6.513	6.000	8.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	9.368	12.000	11.000
		Renholdelse i alt	263.696	278.000	281.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	8.662	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	7.376	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	11.322	62.000	80.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	289	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	29.302	0	0
115.6		Materiel	28.438	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	85.389	62.000	80.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
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	300.106	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	87.789	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.880	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	118.797	0	0
116.6		Materiel	25.817	0	0
		Forbrug i alt	538.388	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-538.388	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Renholdelse, vedligeholdelse	6.920	0	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	2.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	30.000	30.000	30.000
		Driftsudgifter solceller	799	3.000	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	37.719	33.000	33.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	37.719	33.000	33.000
	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	20.092	28.000	27.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	7.322	6.000	8.000
		Øvrige udgifter	6.697	7.000	7.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	34.111	41.000	42.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	34.111	41.000	42.000
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	1.452	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	1.452	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	1.452	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	73.282	74.000	75.000
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	6.790	7.000	7.000
119.2		Trivselsformål	37.529	50.000	50.000
119.3		Afdelingsmøder	4.939	10.000	10.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	7.942	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	2.339	1.000	1.000
		Diverse udgifter i alt	59.538	78.000	78.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget
			2024	2024	2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	239,88	239,88	214,39
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	960.000	960.000	858.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	960.000	960.000	858.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	19,99	19,99	19,99
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	80.000	80.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	80.000	80.000	80.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	46.329	102.000	0
		Renter i alt	46.329	102.000	0
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	1.053	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	1.053	2.000	2.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	39.080	33.000	35.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	102.000	102.000	48.000
		Andre ordinære indtægter i alt	142.132	137.000	85.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	75.761.200	75.761.200
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	75.761.200	75.761.200
305.1	18	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	10.190	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	10.190	0
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Vandregnskaber	4.499	9.585
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	4.499	9.585
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	4.091
		Fraflytninger i alt	0	4.091
305.5	21	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	1.612	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.612	0
305.6	22	Andre debitorer		
		Øvrige debitorer	7.954	1.349
		Engangsbeløb	0	661
		Andre debitorer i alt	7.954	2.011
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	315	0
		Forudbetalte forbrug i alt	315	0
307.1	24	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	7.536.441	7.318.634
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	7.536.441	7.318.634

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.401.889	3.606.643
		Årets forbrug (konto 116)	-538.388	-280.422
		Årets henlæggelser (konto 120)	960.000	900.000
		Kursregulering	290.991	175.668
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.114.491	4.401.889
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-525.651	175.668
			290.991	-58.992
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	309.560	332.068
		Årets forbrug (konto 117.1)	-18.404	-102.508
		Årets henlæggelser (konto 121)	80.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	371.157	309.560
405	27	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	30.000	30.000
		Tab ved fraflytninger i alt	30.000	30.000
406	28	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	1.947.172	2.165.182
		Årets forbrug	-246.175	-218.010
		Andre henlæggelser i alt	1.700.997	1.947.172
406.9	29	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	839.393	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	6.377.253	
		Henlæggelser i alt	7.216.645	
407	30	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	242.404	277.824
		Årets underskud (konto 210)	-59.428	0
		Årets overskud (konto 140)	0	137.580
		Overført til drift (konto 203.6)	-102.000	-173.000
		Opsamlet resultat i alt	80.976	242.404
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	86.768	160.769
		Feriepengeforpligtelser	6.093	7.056
		El	44.503	44.042
		Vand	97	60
		Øvrige skyldige	1.255	278
		Skyldige omkostninger i alt	138.716	212.206

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	13.164	15.560
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	13.164	15.560
425.3	33	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede elregnskaber	102.103	134.078
		Afsluttede vandregnskaber	21.239	41.452
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	123.342	175.530

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 081 - Svaneparken 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 081 - Svaneparken

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/		Index-	Restgæld		
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsessøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		351266501	66.670.000	54.028.607,10	0,00	0,00	2.140.714,02	0,00	230.942,90	180.009,00	46.377,00	0,00	51.887.893,08	2047
NK oprindelig flexlån			66.670.000	54.028.607,10	0,00	0,00	2.140.714,02	0,00	230.942,90	180.009,00	46.377,00	0,00	51.887.893,08	
Landsbyggefonden		10810004	7.576.100	7.576.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.576.100,00	2099
LBF oprindelig kontantlån			7.576.100	7.576.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.576.100,00	