

Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB					TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
LBF-Boligorganisationsnr. 715		Kommune 751			
ALBOA		Aarhus Kommune			
Vestergårdsvej 15		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32			
8260 Viby J		8000 Aarhus C			
Tlf.: 8740 6700		Tlf.: 89402000			
E-mail: post@alboa.dk		aarhus.kommune@aarhus.dk			
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
Lejemål	Antal Afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		6.665	540.928	1	6.665,0
Ungdomsboliger		393	12.130	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.177	561.126		7.177,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	30	1	1,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		15	847	1	0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		37	3.874	1 pr. påbegyndt 60 m ²	81,0
- Institutioner		20	8.856	1 pr. påbegyndt 60 m ²	157,0
- Garager/carporte		983	41	1/5	191,0
Afdelinger i alt		8.233	573.927		7.607,0
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:					lejemåls-enheder
	Antal	Antal lejemål			
Egmontgården, Viby J	4	30			
Andelsboligforeningen Holme Parkvej	1	9			
Afdelinger i alt	5	39,00			

ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag mv.:	423.700	421.000	-2.700
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	449.459	1.110.000	660.541
511	Personaleudgifter	29.509.903	30.471.000	961.097
513	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.945.232	9.302.000	356.768
514	Kontorlokaleudgifter	2.711.199	2.634.000	-77.199
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.087.805	1.050.000	-37.805
516	Særlige aktiviteter	1.282.523	1.674.000	391.477
521	Revision	850.000	850.000	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.816.612	10.900.000	-21.916.612
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	55.907.434	59.590.000	3.682.566
541	Ekstraordinære udgifter	22.056.021	15.770.000	-6.286.021
	Udgifter i alt	156.039.890	133.772.000	-22.267.890
551	Henlæggelser til arbejdskapitalen	5.952.170	2.450.000	-3.502.170
	Udgifter og evt. overskud i alt	161.992.060	136.222.000	-25.770.060

Indtægter

601	Administrationsbidrag:	35.246.776	35.154.000	92.776
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	6.275.034	5.158.000	1.117.034
603	Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)	35.994.174	13.350.000	22.644.174
604	Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	55.907.434	59.590.000	-3.682.566
606	Forbedringsarbejde mv.:	6.512.619	7.200.000	-687.381
611	Ekstraordinære indtægter	22.056.021	15.770.000	6.286.021
	Indtægter i alt	161.992.060	136.222.000	25.770.060
	Indtægter og evt. underskud i alt	161.992.060	136.222.000	25.770.060

Årets afvigelser i forhold til budget:

Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)	22.644.174
Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	-21.916.612
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	1.117.034
Personaleudgifter	961.097
Samlede ordinære indtægter - Forbedringsarbejde mv.:	-687.381
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	660.541
Bruttoadministrationsudgifter - Særlige aktiviteter	391.477
Bruttoadministrationsudgifter - Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	356.768
Øvrige poster	-24.928
I alt	3.502.170

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag mv.:			
		1. Afdelinger i drift	423.700	421.000	436.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	449.459	1.110.000	1.230.000
511	2	Personaleudgifter	29.509.903	30.471.000	31.320.000
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.945.232	9.302.000	8.901.000
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.711.199	2.634.000	2.542.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	1.087.805	1.050.000	1.000.000
516	6	Særlige aktiviteter	1.282.523	1.674.000	1.498.000
521		Revision	850.000	850.000	875.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	45.259.822	47.512.000	47.802.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.816.612	10.900.000	12.460.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	55.907.434	59.590.000	55.077.000
540		Samlede ordinære udgifter	133.983.869	118.002.000	115.339.000
541	9	Ekstraordinære udgifter	22.056.021	15.770.000	16.250.000
550		Udgifter i alt	156.039.890	133.772.000	131.589.000
551		Overskudsdeling:			
		Henlæggelser til arbejdskapitalen	5.952.170	2.450.000	1.390.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	161.992.060	136.222.000	132.979.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024 <i>ej revideret</i>	Budget 2025 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinærer indtægter			
601	10	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift	34.655.304	34.582.000	35.759.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	567.441	567.000	578.000
		3. Sideaktivitetsafdeling	24.032	5.000	0
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	6.275.034	5.158.000	4.865.000
603	12	Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)	35.994.174	13.350.000	13.850.000
604	13	Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	55.907.434	59.590.000	55.077.000
606		Forbedringsarbejde mv.:			
		1. Byggesagshonorar	6.512.619	7.200.000	6.600.000
610		Samlede ordinære indtægter	139.936.039	120.452.000	116.729.000
611	14	Ekstraordinære indtægter	22.056.021	15.770.000	16.250.000
620		Indtægter i alt	161.992.060	136.222.000	132.979.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	161.992.060	136.222.000	132.979.000

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	15	Administrationsbygning	23.968.035	24.503.486
702	16	Inventar	181.242	44.107
704	17	IT-anlæg	299.936	741.093
Materielle anlægsaktiver i alt			24.449.213	25.288.686
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	19.565.420	16.511.549
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter	331.045	341.045
716	19	Indskud i Landsbyggefonden	50.902.570	47.116.249
Finansielle anlægsaktiver i alt			70.799.035	63.968.842
720		Anlægsaktiver i alt	95.248.249	89.257.528
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	20	Afdelinger i drift	24.828.947	13.224.641
722	21	Afdelinger under opførelse	720.913	852.209
725		Debitorer	1.696.482	862.554
726		Andre tilgodehavender	5.584.059	4.172.403
727		Forudbetalte udgifter	507.201	451.350
731	22	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	711.127.232	622.045.975
732		Likvide beholdninger:		
	23	Bankbeholdning	14.060.406	65.965.999
Omsætningsaktiver i alt			758.525.240	707.575.132
750		Aktiver i alt	853.773.489	796.832.660

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Egenkapital				
801	24	Boligorganisationsandele	5.511.630	5.511.630
803	25	Dispositionsfond	103.674.699	109.594.862
805	26	Arbejdskapital	44.551.210	38.599.041
809.9		Egenkapital i alt	153.737.539	153.705.533
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	5.485.501	5.903.324
819.9		Langfristet gæld i alt	5.485.501	5.903.324
Kortfristet gæld				
821.1	27	Afdelinger i drift	672.329.736	617.128.475
825		Leverandører	5.223.095	1.611.321
826		Skyldige omkostninger	12.539.912	12.643.059
829		Feriepengeforpligtelse	1.478.409	1.490.576
830	28	Anden kortfristet gæld	2.979.296	4.350.373
830.8		Kortfristet gæld i alt	694.550.449	637.223.803
830.9		Passiver i alt	853.773.489	796.832.660
	29	Eventualforpligtelser		
	30	Pantsætning - sikkerhedsstillelser		

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	301.473	405.000	430.000
		Repræsentation	82.905	375.000	470.000
		Kursus	38.549	300.000	300.000
		Kontingenter og bidrag	26.532	30.000	30.000
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	449.459	1.110.000	1.230.000
511	2	Personaleudgifter			
		Lønninger, administrativt personale	28.346.863	28.396.000	29.092.000
		Andre udgifter til social sikring	412.687	462.000	435.000
		Fremmed assistance	312.533	400.000	550.000
		Forskydning i feriepengeansvar	101.000	100.000	100.000
		Refusion af syge- og dagpenge	-78.743	-172.000	-122.000
		Refusion AARHUS Bolig	-890.595	-240.000	-240.000
		Andre personaleudgifter	1.306.158	1.525.000	1.505.000
		Personaleudgifter i alt	29.509.903	30.471.000	31.320.000
		Oplysning om antal medarbejdere m.v.:			
		Antal heltidsansatte	45		
		Ledelsesudgifter (løn, pension og fri telefon)	1.367.000		
		Eventualforpligtelser vedr. fratrædelsesgodtgørelse til direktøren	1.030.000		
		Honoaret udgjorde til bestyrelsesformanden 81 t.kr, til næstformanden 61 t.kr. og til hvert af bestyrelsesmedlemmerne 40 t.kr.			
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)			
		Kontorartikler, papirer og tryksager	418.752	394.000	406.000
		Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	196.036	190.000	195.000
		Telefonudgifter	607.869	650.000	507.000
		IT	6.482.999	6.758.000	6.384.000
		Porto og digital post	255.472	365.000	300.000
		Gebyrer	675.803	609.000	630.000
		Juridisk assistance	149.453	230.000	280.000
		Forsikringer	158.848	86.000	179.000
		Øvrige omkostninger	0	20.000	20.000
		Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift) i alt	8.945.232	9.302.000	8.901.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
514	4	Kontorlokaleudgifter			
		Prioritetsydelse	46.549	50.000	50.000
		Ejendomsskatter	86.830	80.000	87.000
		El	120.943	200.000	125.000
		Vand og varme	106.351	100.000	100.000
		Forsikringer	36.178	88.000	33.000
		Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.778.897	1.580.000	1.611.000
		Afskrivning, indretning lejede lokaler	535.451	536.000	536.000
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.711.199	2.634.000	2.542.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler			
		Inventar	52.663	100.000	100.000
		IT	441.271	500.000	500.000
		Småanskaffelser	593.871	450.000	400.000
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.087.805	1.050.000	1.000.000
516	6	Særlige aktiviteter			
		Fælles opnotering til ungdomsboliger	144.255	154.000	148.000
		Administrationshonorar AARHUSBOLIG	1.003.506	1.020.000	1.000.000
		ALBOA inside	93.512	200.000	50.000
		Arkitekthonorar	41.250	300.000	300.000
		Særlige aktiviteter i alt	1.282.523	1.674.000	1.498.000
533/604	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden			
		Afdelingsbidrag til Disp.fonden	5.076.682	4.910.000	5.227.000
		Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån jf. kto. 803.4	6.902.887	11.000.000	6.800.000
		Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	30.787.937	31.000.000	30.550.000
		Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	13.139.928	12.680.000	12.500.000
		Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden i alt	55.907.434	59.590.000	55.077.000
541	9	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud disp.fond - boligsocialt arbejde	2.427.158	3.000.000	3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokale	148.230	440.000	440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	3.903.760	2.500.000	2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	13.226.035	8.080.000	8.560.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	2.350.838	1.750.000	1.750.000
		Ekstraordinære udgifter i alt	22.056.021	15.770.000	16.250.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
INDTÆGTER					
601	10	Administrationsbidrag:			
		Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter	45.259.822	47.512.000	47.802.000
		- Andet støttet boligbyggeri	-567.441	-567.000	-578.000
		- Sideaktivitets-afdelinger	-24.032	-5.000	0
		- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-6.275.034	-5.158.000	-4.865.000
		Byggesagshonorar	-6.512.619	-7.200.000	-6.600.000
		Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	31.880.696	34.582.000	35.759.000
		Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.190	4.524	4.669
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		Addministrationsbidrag			
		1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	34.655.304	34.582.000	35.759.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	567.441	567.000	578.000
		3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	24.032	5.000	0
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse			
		Restancegebyr (påkravsgebyr)	515.472	482.000	504.000
		Ventelistegebyr	3.221.438	2.200.000	2.200.000
		Adm. Bidrag - individuelle forbedringer, vaskeri, forbrugsregnskaber	2.538.124	2.476.000	2.161.000
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse i alt	6.275.034	5.158.000	4.865.000
		Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
		Anvendte rentesatser:			
		Udlån:	2,60-3,60%		
		Afdelingsmidler i forvaltning:			
		1. Henlagte midler	4,41%		
		2. Driftsmidler	4,41%		
		Dispositionsfond:	4,32%		
603	12	Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)			
		Afdelingers byggeudlæg	2.570.947	1.000.000	1.000.000
		Renteindtægter driftskonti	1.505.524	50.000	50.000
		Renter obligationer	591.696	12.000.000	12.500.000
		Urealiserede kursgevinster	29.969.128	0	0
		Renter debitorer	21.377	0	0
		Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	902.365	150.000	150.000
		Andre renter	433.138	150.000	150.000
		Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.) i alt	35.994.174	13.350.000	13.850.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)			
		Renter til Dispositionsfonden	343.562	150.000	150.000
		Renter til afdelingerne - fællesordning	31.568.984	10.600.000	12.160.000
		Egen trækningsret (kto. 716)	902.365	150.000	150.000
		Andre renter	1.702	0	0
		Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.) i alt	32.816.612	10.900.000	12.460.000
		Netto renteindtægt/-udgift	3.177.562	2.450.000	1.390.000
		Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	418	322	181
611	14	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud disp.fond - boligsocialt arbejde	2.427.158	3.000.000	3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokaler	148.230	440.000	440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	3.903.760	2.500.000	2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	13.226.035	8.080.000	8.560.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	2.350.838	1.750.000	1.750.000
		Ekstraordinære indtægter i alt	22.056.021	15.770.000	16.250.000

NOTER

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
AKTIVER				
701	15	Administrationsbygning		
		Anskaffelsessum primo	32.327.286	32.327.286
		1. Kontantværdi pr. 31. december	10.300.000	
		Anskaffelsessum ultimo	32.327.286	32.327.286
		Af- og nedskrivninger primo	-7.823.800	-7.288.349
		Årets af- og nedskrivninger	-535.451	-535.451
		Af- og nedskrivninger ultimo	-8.359.251	-7.823.800
		Administrationsbygning i alt	23.968.035	24.503.486
702	16	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	3.480.153	3.480.153
		+ Tilgang	189.798	0
		Anskaffelsessum ultimo	3.669.952	3.480.153
		Af- og nedskrivninger primo	-3.436.047	-3.322.356
		Årets af- og nedskrivninger	-52.663	-113.691
		Af- og nedskrivninger ultimo	-3.488.710	-3.436.047
		Inventar i alt	181.242	44.107
704	17	IT-anlæg		
		Anskaffelsessum primo	12.058.445	11.256.299
		+ Tilgang	0	802.146
		Anskaffelsessum ultimo	12.058.445	12.058.445
		Af- og nedskrivninger primo	-11.317.352	-10.468.170
		Årets af- og nedskrivninger	-441.157	-849.183
		Af- og nedskrivninger ultimo	-11.758.509	-11.317.352
		IT-anlæg i alt	299.936	741.093
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
		Almennyttig saneringsselskabsgaranti	5.000	5.000
		Bolind	0	10.000
		AARHUS Bolig	316.045	316.045
		Malernes cooperative b-andele	10.000	10.000
		Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	331.045	341.045

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
716	19	Indskud i Landsbyggefonden		
		Bundne A- og G indskud	11.567.256	11.567.256
		C indskud	81.667	81.667
		Egen trækingsret:		
		Primo saldo	35.467.325	38.512.903
		+ Årets tilgang	7.883.957	7.496.422
		- Årets afgang	-5.000.000	-10.542.000
		+ Renter	902.365	0
		Ultimo saldo	39.253.647	35.467.325
		Indestående i alt	50.902.570	47.116.249

Af trækingsretsmidlerne er der pr. 31. december 2024 disponeret over:

Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2026	400.000
Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2026	800.000
Afdeling 008 - Byvangen	År 2026	1.000.000
Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	År 2026	410.000
Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	År 2030	12.460.000
Afdeling 020 - Elverdalsparken	År 2025	1.000.000
Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	År 2025	1.000.000
Afdeling 029 - Kærgårdsparken	År 2025	2.000.000
Afdeling 033 - Abildgade	År 2025	530.000
Afdeling 034 - Vårkjærparken	År 2029	6.220.000
Afdeling 037 - Vejlby Vest	År 2025/2030	6.670.000
Afdeling 040 - Håndværkerparken I	År 2025	940.000
Afdeling 042 - Egelundsparken	År 2026	2.920.000
Afdeling 043 - Håndværkerparken II	År 2025	1.030.000
Afdeling 044 - Fiskergade	År 2026	650.000
Afdeling 047 - Råhøjparken	År 2026	9.500.000
Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	År 2026	5.625.000
Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2026	410.000
Afdeling 051 - Rybo	År 2026	400.000
Afdeling 053 - Håndværkerparken V	År 2026	420.000
Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	År 2026	730.000
Afdeling 063 - Bøgeskovparken	År 2025	2.000.000
Disponeret i alt		57.115.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
721	20	Tilgodehavender afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	0	12.105.682
		Afdeling 004 - Frederiksparken	0	199.055
		Afdeling 016 - Høvænget	6.248.266	919.904
		Afdeling 020 - Elverdalsparken	4.680.262	0
		Afdeling 063 - Bøgeskovparken	4.771.941	0
		Afdeling 078 - Engelundsvej	929.554	0
		Afdeling 085 - Åbyvej I	27.241	0
		Afdeling 086 - Åbyvej II	199.442	0
		Afdeling 087 - Lokesvej	7.972.241	0
		Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	24.828.947	13.224.641
722	21	Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Svaneparken II	720.913	0
		Afdeling 085 - Åbyvej, familieboliger	0	164.140
		Afdeling 086 - Åbyvej, seniorboliger	0	68.206
		Mellemregning byggeselskab 3	0	619.863
		Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	720.913	852.209
731	22	Værdipapirer		
		Anskaffelsessum primo	622.045.975	590.183.725
		Korrektion primo	0	-139.367
		+ Tilgang i året	59.112.129	443.085.794
		- Afgang i året	0	-441.065.040
		Samlet anskaffelsessum ultimo	681.158.104	592.065.111
		Samlede opskrivninger primo	253.426	598.368
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	0	-598.368
		+ Opskrivninger i året	19.267.788	253.426
		Samlede opskrivninger ultimo	19.521.215	253.426
		Samlede nedskrivninger primo	-16.148.515	-46.474.321
		Korrektion nedskrivninger primo	0	0
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	0	15.910.475
		+ af- og nedskrivninger i året	10.701.340	14.415.330
		Samlede nedskrivninger ultimo	-5.447.176	-16.148.515
		Bogført værdi ultimo	711.127.232	622.045.975

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
732	23	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
		Sydbank - PM-aftale	84.451	0
		Sydbank - PM-aftale	737.984	413.418
		Sydbank - Aftalekonto	0	50.000.000
		HP Fonds - PM-aftale	1.332	0
		Nykredit Bank - PM-aftale	210.404	144.062
		Nordea Bank	11.626	10.863
		Sydbank Bank	13.014.608	15.397.655
		Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	14.060.406	65.965.999

NOTER

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
PASSIVER				
801	24	Boligorganisationsandele		
		Saldo primo	5.511.630	5.511.630
		Boligorganisationsandele i alt	5.511.630	5.511.630
803	25	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	109.594.862	122.993.353
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	5.076.682	0
		3. Rentetilskrivninger - Udlån	343.562	371.080
		4. Ydelser, udamortiserede lån	37.690.824	37.371.118
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	13.139.928	12.494.036
		Renter, egen trækingsret	902.365	0
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-18.152.261	-19.881.892
		22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-3.903.760	-3.121.520
		23 Diverse	27.007	5.458.098
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-36.044.510	-35.547.412
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	-5.000.000	-10.542.000
		Saldo ultimo	103.674.699	109.594.862
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation	-19.565.420	-16.511.549
		32. Finansiering af administrationsejendom	-10.948.102	-10.876.220
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	-50.902.570	-47.116.249
		Disponibel del	22.258.607	35.090.845
		Saldo ultimo	103.674.699	109.594.862
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	13.627	14.405
		Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	2.926	4.603

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
		21. Specifikation - Tilskud		
		Afdeling 001 - LBF renovering	189.000	2.461.000
		Afdeling 003 - kloak og VVS	0	121.000
		Afdeling 006 - Kloak	20.000	29.000
		Afdeling 007 - tagrenovering	81.000	81.000
		Afdeling 009 - tagrenovering	66.000	66.000
		Afdeling 010 - kloak	13.000	37.000
		Afdeling 011 - vinduer	125.000	125.000
		Afdeling 011 - bad og kloak	585.000	1.710.000
		Afdeling 016 - renovering	100.000	120.000
		Afdeling 021 - genopretning	0	19.000
		Afdeling 024 - LBF renovering (Reg. driftslån 2023)	-2.426.046	2.719.698
		Afdeling 025 - badeværelser	297.000	372.000
		Afdeling 026 - MgO-sag	0	421.722
		Afdeling 026 - badeværelser	780.000	1.080.000
		Afdeling 028 - badeværelser	38.000	102.000
		Afdeling 029 - LBF renovering	656.000	3.265.000
		Afdeling 033 - renovering (antenne)	2.437.358	0
		Afdeling 035 - LBF renovering (Reg. driftslån 2017-2023)	5.764.696	1.400.000
		Afdeling 037 - badeværelser	1.109.000	0
		Afdeling 040 - kapitaltilførsel	0	200.000
		Afdeling 042 - fjernvarme	74.000	148.000
		Afdeling 045 - tårnet	3.785	4.200
		Afdeling 045 - glasgang	60.000	60.000
		Afdeling 045 - renovering	248.027	534.307
		Afdeling 057 - klimaskærm	9.000	9.000
		Afdeling 058 - tag/kviste	0	2.000
		Afdeling 078 - BSF-sag vedr. facader	3.000.000	
		Afdeling 389 - kvarterhus	600.865	517.815
		Ejendomsfunktionærområdet	1.375.013	886.526
		Selskabslokaler	148.230	241.351
		Andel fællessekretariat BL	370.116	366.031
		Boligsocialt arbejde	2.427.158	2.560.987
		Øvrige	1.060	222.256
		I alt	18.152.261	19.881.892

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
		31. Specifikation - udlån:		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	3.089.541	1.123.026
		Afdeling 008 - Byvangen	749.431	787.511
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	464.007	214.007
		Afdeling 015 - Dalvangen	176.274	184.114
		Afdeling 016 - Høvænget	5.580.212	5.566.652
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	1.776.200	1.776.200
		Afdeling 033 - Abildgade	2.251.650	856.524
		Afdeling 034 - Vårkjærvej	2.112.934	2.234.465
		Afdeling 036 - Byagerparken	290.169	460.285
		Afdeling 037 - Vejlby Vest	1.473.668	1.604.359
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	170.698	239.358
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	145.354	145.354
		Afdeling 057 - Ingerslev Boulevard	25.497	26.742
		Afdeling 058 - Damtoften	829.006	829.591
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	267.117	318.364
		Afdeling 070 - Jegstruphøj	136.661	144.997
		I alt	19.538.420	16.511.549
805	26	Arbejdskapital		
		Saldo primo	38.599.041	33.870.129
		Tilgang:		
		+ Årets overskud	5.952.170	4.728.911
		- Årets underskud	0	0
		Saldo ultimo	44.551.210	38.599.041
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	5.856	5.073
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	331.045	341.045
		8. Administrationsejendom	7.460.758	7.652.060
		Nybyggeri og projekter	720.913	852.209
		9. Diverse	299.936	741.093
		Disponibel del i alt	35.738.558	29.012.633
		Saldo ultimo	44.551.210	38.599.041
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	5.856	5.073
		Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	4.697	3.813

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
821	27	Afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	5.498.197	153.000
		Afdeling 002 - Højbjergparken	6.699.878	6.195.802
		Afdeling 003 - Runde Gård	11.989.645	10.909.919
		Afdeling 004 - Frederiksparken	5.223.756	0
		Afdeling 005 - Øster Allé	8.622.525	7.446.461
		Afdeling 006 - Hømosevej	769.865	559.663
		Afdeling 007 - Saralystparken I og III	15.587.421	15.431.482
		Afdeling 008 - Byvangen	10.533.012	11.720.627
		Afdeling 009 - Saralystparken II	2.619.803	3.014.561
		Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	1.514.154	1.280.905
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	1.588.884	2.521.821
		Afdeling 012 - Grønnegården	8.251.034	7.521.974
		Afdeling 013 - Stenkildeparken	12.765.160	11.833.758
		Afdeling 015 - Dalvängen	1.779.226	1.575.861
		Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	2.210.308	2.059.500
		Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	36.923.943	35.947.055
		Afdeling 020 - Elverdalsparken	0	6.372.660
		Afdeling 021 - Gartnervænget	1.554.941	381.766
		Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	6.884.553	11.671.161
		Afdeling 023 - Rundhøj I	18.925.651	17.316.625
		Afdeling 024 - Søndervängen	42.315.494	41.530.636
		Afdeling 025 - Rundhøj II	13.355.316	11.513.181
		Afdeling 026 - Kjærslund	18.320.109	14.640.616
		Afdeling 028 - Gyvelparken	5.691.027	4.982.716
		Afdeling 029 - Kærgårdsparken	11.610.461	10.108.023
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	5.280.216	4.772.126
		Afdeling 033 - Abildgade	5.166.719	1.486.519
		Afdeling 034 - Vårkjærparken	10.821.366	10.464.203
		Afdeling 035 - Kalkærparken	35.513.461	31.968.726
		Afdeling 036 - Byagerparken	23.127.425	20.551.088
		Afdeling 037 - Vejlby Vest	15.230.379	19.998.539
		Afdeling 038 - Tranbjergparken	52.264.570	48.077.017
		Afdeling 039 - Hjulbjergvej	4.580.099	4.822.259
		Afdeling 040 - Håndværkerparken I	10.565.532	10.050.332
		Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	4.312.133	3.723.998
		Afdeling 042 - Egelundsparken	16.338.556	9.621.425
		Afdeling 043 - Håndværkerparken II	29.805.243	28.135.297
		Afdeling 044 - Fiskergade	2.607.830	1.898.461
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	4.856.070	4.372.254

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
		Afdeling 046 - Hirsevænget	9.826.786	7.714.426
		Afdeling 047 - Råhøjparken	22.442.857	16.406.025
		Afdeling 048 - Gyvelparken	2.454.554	2.365.709
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	8.674.234	3.478.910
		Afdeling 050 - Beboerhuset	938.046	1.184.270
		Afdeling 051 - Rybo	2.185.237	1.964.805
		Afdeling 052 - Katrinebo	1.789.235	1.718.210
		Afdeling 053 - Håndværkerparken V	5.913.826	3.871.074
		Afdeling 054 - Bavnebakken	5.300.141	2.260.584
		Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	927.087	828.274
		Afdeling 058 - Damtoften	1.199.466	1.058.029
		Afdeling 059 - Generatoren	607.368	687.445
		Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	16.120.066	13.467.528
		Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	7.711.882	6.977.360
		Afdeling 062 - Absalonsgade	560.100	573.453
		Afdeling 063 - Bøgeskovparken	0	5.314.105
		Afdeling 064 - Børupvænget	5.143.326	5.500.176
		Afdeling 065 - Bofællesskabet Skejbyparken	591.562	484.745
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	10.202.946	9.682.202
		Afdeling 067 - Kunnerhøj	3.429.146	3.538.880
		Afdeling 068 - Holme Parkvej	4.467.579	4.366.510
		Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	12.372.446	11.184.680
		Afdeling 070 - Jestruphøj	2.857.853	3.147.412
		Afdeling 071 - Porskjær	3.212.717	3.983.551
		Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	4.999.436	4.746.449
		Afdeling 073 - Frisenholt	5.380.635	4.935.177
		Afdeling 074 - Frisenholt	6.682.275	6.240.600
		Afdeling 076 - Engelundsvej +55	5.333.719	4.771.143
		Afdeling 077 - Hvidmosegård	3.873.962	3.712.448
		Afdeling 078 - Engelundsvej	0	2.998.110
		Afdeling 079 - Pilevangen	1.855.752	1.645.659
		Afdeling 080 - Salamanderparken	20.087.372	18.654.320
		Afdeling 081 - Svaneparken	7.536.441	7.318.634
		Afdeling 083 - Brokvarteret	4.375.838	3.239.620
		Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	337.570	310.768
		Afdeling 302 - Børnehave og vuggestue Rundhøj	1.591.290	1.504.595
		Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	1.131.721	950.483
		Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	971.859	910.268
		Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	805.995	671.234
		Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestuen Tranely	366.057	354.878

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2024	2023
		Afdeling 309 - Myrholmsvej	58.279	56.782
		Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	663.112	682.973
		Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	1.169.365	1.053.063
		Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	439.375	534.374
		Afdeling 313 - Aldersint. Børneinstitutioner Tranbjerg	372.152	265.294
		Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	878.847	745.900
		Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	796.796	688.021
		Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	1.119.699	974.757
		Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	99.775	112.852
		Afdeling 389 - Basen	769.992	659.695
		Afdelinger i drift i alt	672.329.736	617.128.475
830	28	Anden kortfristet gæld		
		1. Skyldige løndele	886.470	2.890.340
		3. Momsafregning	249.576	169.615
		4. Reservationsdeposita	7.500	3.000
		6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	160.754	154.354
		7. Øvrige	1.930.348	1.304.669
		Afdeling 901 - 904 Egmontgården	-197.585	-72.473
		Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	-57.767	-99.131
		Anden kortfristet gæld i alt	2.979.296	4.350.373
	29	Eventualforpligtelser		
		1. Fratrædelsesgodtgørelse		
		Eventualforpligtelser vedr. fratrædelsesgodtgørelse til direktøren	1.030.000	975.000
		2. Øvrige eventualforpligtelser		
		Der er pr. 1. juli 2021 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 60 mdr.		
		Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør:		
		Leasingforpligtelser:		
		Forfald inden for 1 år	258.120	228.988
		Forfald 1 - 5 år	387.180	572.470
		Øvrige eventualforpligtelser i alt	645.300	801.458
		Eventualforpligtelser i alt	1.675.300	1.776.458
30		Sikkerhedsstillelser		
		Til sikkerhed for realkreditlån er der udstedt pantebrev på i alt t.DKK 7.559, hvor der er givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK. 23.968.		
		Til sikkerhed for boligorganisationens engagement med Sydbank, pr. statusdagen stort kr. 0, er der stillet sikkerhed for op til t.DKK. 35.000 i den samlede beholdning i Sydbank på t.DKK 310.967. I tillæg hertil er der givet sikkerhed i en bankkonto t.DKK. 738 pr. 31.12.24		

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J d. 25. april 2025



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til organisationsbestyrelsen i ALBOA - Almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation ALBOA Almen Boligorganisation Aarhus for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelses krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelses 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 Boards for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelses krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af repræsentantskabet 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 driftsbekendtgørelses 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.

PÅTEGNING

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte 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 boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de 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 revisionsinstruksen 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 boligorganisationens 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, modificerer 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 ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

PÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

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 forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, 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 udgøre 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 foreskrifter 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 boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for 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 en forbindelse.

Aarhus, den
Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

PÅTEGNING

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

Annie Wittorff Villadsen

Jane Sørensen

Lone Terkildsen

Linda Ege

Tonny Mikkelsen

Mads Madsen

Henning Skaarup

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

Formand

Dirigent

Regnskab for 2024
SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Boligorg.	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
1.		Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med bygge-aktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.		Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.		Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.		Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a.	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
	b.	Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
	c.	Løbende retssager?		X	
	d.	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
	e.	Andre forhold?		X	
5.	1	Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		
6.		Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.		Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.		Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
Afdelinger	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
9.		Er der afdelinger:			
	a.	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
	b.	2 Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10.		Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		X	
11.		Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a.	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
	b.	Løbende retssager?		X	
	c.	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
	d.	Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
	e.	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
	f.	Andre forhold?		X	
12.		Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	a.	3 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	X		
	b.	3 Istandsættelse ved fraflytning?	X		
	c.	3 Tab ved fraflytning?		X	
13.		Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Spørgeskema

Noter

1. **Der er dækket lejetab i 38 afdelinger for i alt kr. 1.285.407.**
Afdeling 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18, 20, 24, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 46, 47, 49, 51, 54, 58, 59, 60, 63, og 80.
2. **Der er en samlet underskudssaldo på kr. 3.070.556 fordelt på følgende afdelinger:**
Afdeling 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 21, 23, 26, 28, 29, 37, 38, 39, 41, 43, 48, 50, 51, 52, 60, 61, 62, 67, 68, 70, 71, 72, 76, 77, 79, 80 og 81.
3. **Følgende afdelinger har jf. de seneste DV-planer for 2024 behov for ekstern låneoptagelse/tilskud til arbejder i afdelingen:**
Afdeling 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 21, 28, 38, 39, 41, 42, 44, 46, 48, 59, 61, 65 og 77.

Der vil i alle tilfælde være tale om, at den planlagte nyanskaffelse vil indeholde en procentvis forbedring, som efter reglerne kan/skal finansieres ved ekstern låneoptagelse.

Spørgeskema

Forretningsførerens påtegning

Viby J., den 24. april 2025

Peter Hebroe
Direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den 30. april 2025

Carsten Bach Mikkelsen
FormandKim Schmidt Jensen
Næstformand

Annie Wittorff Villadsen

Jane Sørensen

Lone Terkildsen

Linda Ege

Mads Madsen

Tonny Mikkelsen

Henning Skaarup

Den uafhængige revisors erklæring

Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Vi har gennemgået besvarelsen af vedlagte spørgeskema for boligorganisation ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om særlige regnskabsmæssige forhold for den almene boligorganisation ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen i den almene boligorganisation ALBOA har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores gennemgang har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskabet 1. januar - 31. december 2024. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen. Det er vores opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke i al væsentlighed afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Aarhus N, den

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

Lars Østergaard
Statsaut. revisor

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
Administrationsomkostninger					
1113		Administrationsbidrag	22.486		
4139		Samlede ordinære udgifter	22.486	0	0
1160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	22.486	0	0
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
Andre driftsindtægter					
1219		Indtægter værdipapirer og tilgodehavende, der er anlægsaktiver	22.486	0	0
Renteindtægter m.v.					
4239		Samlede ordinære indtægter	22.486	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	22.486	0	0

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
1311	*	Værdipapirer	15.000	25.000
1313	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	316.045	316.045
4380		Aktiver i alt	331.045	341.045
PASSIVER				
Egenkapital				
1401	*	Driftskapital	331.045	341.045
4450		Passiver i alt	331.045	341.045

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
1219	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavende			
	Udbytte Bolind	0	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	22.486	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavende i alt	22.486	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
1311	Værdipapirer		
	Almennyttigt saneringsselskab	5.000	5.000
	Bolind	0	10.000
	MC Malerforretning	10.000	10.000
		15.000	25.000
1313	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	AARHUSbolig	316.045	0
		316.045	0
1401	Driftskapital		
	Saldo primo	341.045	25.000
	Årets bevægelser	-10.000	316.045
		331.045	341.045