

Boligorganisation

LBF-nr.: **0203**

Navn - adresse:

Vivabolig
Kayerødsgade 43
9000 Aalborg

Telefon: **96309460**

Fax:

E-postadresse:
mail@vivabolig.dk

Hjemmeside:
www.vivabolig.dk

CVR-nr.: **31831814**

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Navn - adresse:

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **851**

Navn - adresse:

Aalborg Kommune
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Telefon: **99313131**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 42 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	4.378	334.429	1	4.378
2) Erhvervslejemål	31	4.273	1 pr. påbeg. 60 m ²	72
3) Institutioner	12	3.660	1 pr. påbeg. 60 m ²	61
4) Garager/carporte	404		1/5	81
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	4.825	342.362		4.592

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	267.509	250	270
		2. Nybyggeri	51.808		
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	899.873	875	870
511	*	Personaleudgifter	12.822.974	12.912	13.125
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	3.450.725	3.110	3.391
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	1.240.851	1.245	1.240
515	*	Afskrivning, driftsmidler	212.500	300	270
516	*	Særlige aktiviteter	1.585.995	1.528	1.574
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	397.938	390	425
530		Bruttoadministrationsudgifter	20.930.173	20.610	21.165
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	10.502.684	5.500	11.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	31.018.278	35.228	33.648
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	62.451.135	61.338	65.813
541	*	Ekstraordinære udgifter	33.825.772		
550		UDGIFTER I ALT	96.276.907	61.338	65.813
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	96.276.907	61.338	65.813

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	17.270.821	17.285	17.795
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	290.000	285	290
		Konto 601 i alt	17.560.821	17.570	18.085
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.803.731	1.480	1.505
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	10.693.511	5.575	11.200
604	*	Afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfonden og arbejdskapital	31.018.278	35.228	33.648
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri	375.000	500	350
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri	51.808		
		Konto 605 i alt	426.808	500	350
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	738.474	945	975
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt	738.474	945	975
607		Diverse	21.203	40	50
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	62.262.826	61.338	65.813
611	*	Ekstraordinære indtægter	33.878.852		
620		INDTÆGTER I ALT	96.141.678	61.338	65.813
621		Årets underskud overført til konto 805	135.228		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	96.276.906	61.338	65.813

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2025	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	20.305.190	20.498
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	232.872	420
703	*	Automobil	383.753	477
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		1.837
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	97.379.498	100.178
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	290.700	378
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	22.293.153	38.908
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	140.885.166	162.695
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	2.797.955	53.042
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter	14.577.777	
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	9.184.985	11.229
		Afdelingstilgodehavender i alt	26.560.717	64.271
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer	4.528	2
726		Andre tilgodehavender	3.230.878	8.760
727		Forudbetalte udgifter	5.323.938	1.392
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	18.928.512	18.778
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	34.839	37
	*	2. Bankbeholdning	144.090.121	138.403

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	198.173.533	231.642
750		AKTIVER I ALT	339.058.699	394.337

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	18.727.932	56.264
804	*	Opskrivningshenlæggelser		179
805	*	Arbejdskapital	7.371.254	7.506
810		EGENKAPITAL I ALT	26.099.186	63.949
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	10.038.373	10.472
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	10.038.373	10.472
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	291.793.053	305.921
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	729.595	893
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	292.522.648	306.814
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	58.007	29
825		Leverandører	2.573.574	2.893
826		Omkostninger	6.727.782	9.285
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	1.039.129	895
830	*	Anden kortfristet gæld		
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	302.921.140	319.916
850		PASSIVER I ALT	339.058.699	394.337
Eventualforpligtelse:				
1. Fratrædelsesgodtgørelse				
2. Øvrige eventualforpligtigelser				

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Repræsentantskabsmøder m.m.	296.952	194	179
		Repræsentation m.m	240.427	242	247
		Arrangementer, kantine m.m.	161.954	209	214
		Computer/lpad, beboerblad m.m.	200.540	230	230
		Konto 502 i alt	899.873	875	870
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	9.668.005	9.643	9.781
		2. Pension/pensionsbidrag	1.268.782	1.053	1.105
		3. Andre udgifter til social sikring	308.326	322	325
		4. Fremmed assistance	290.521	300	300
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	95.231	65	65
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	356.394	20	
		Personaleudgifter i alt	11.274.471	11.363	11.576
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSEUDGIFTER			
		Direktør			
		Løn inkl. pension	1.548.503	1.549	1.549
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt	1.548.503	1.549	1.549
		Samlede personaleudgifter	12.822.974	12.912	13.125
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler	44.819	50	45
		IT, kopiering m.m.	2.350.552	1.925	2.135
		Telefon, PBS m.m.	148.881	145	210
		Annoncer, småanskaffelser m.m.	906.473	990	1.001
		Konto 513 i alt	3.450.725	3.110	3.391
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	147.528	150	140
		2. Lejede lokaler, leje		180	
		3. Ejendomsskatter	42.668	50	50
		4. El	139.324	140	160
		5. Vand, varme			
		6. Forsikringer	22.744	30	30
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	685.291	495	660
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	203.296	200	200
		Kontorlokaleudgifter i alt	1.240.851	1.245	1.240
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	389.426		
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	851.425	1.245	1.240
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	187.662	190	190

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Bil	24.838	30	30
		3. EDB		80	50
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	212.500	300	270
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Aktiviteter	6.160	5	4
		Lønninger m.m.	1.382.439	1.354	1.409
		Forsikringer	17.955	21	21
		Bildrift	18.757	23	20
		Husleje og kontorhold	160.684	125	120
		Konto 516 i alt	1.585.995	1.528	1.574
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2	3.039.904	3.103	3.148
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	19.994.012	20.000	20.000
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24			
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.494.243	1.000	1.500
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	6.490.119	11.125	9.000
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	31.018.278	35.228	33.648
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Tilskud dispositionsfonden	28.725.958		
		Tilskud lejeledighed og fraflytninger	5.099.814		
		Konto 541 i alt	33.825.772		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	20.930.173	20.610	21.165
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	290.000	285	290
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	1.803.731	1.480	1.505
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	1.165.282	1.445	1.325
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	17.671.160	17.400	18.045
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.848	4	4
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	16.852.640	16.867	17.377
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	400.000	400	400
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser	18.181	18	18
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	17.270.821	17.285	17.795
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger	290.000	285	290
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	143.747	150	170
		4. Ventelistegebyr	1.184.525	1.225	1.225
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	389.426		
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.	68.400	75	65
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.	17.633	30	45
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	1.803.731	1.480	1.505
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
		Anvendte rentesatser:	3,1%		
603		RENTEINDTÆGTER:			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		1. Afdelinger (konto 603.11)	7.755.660	5.575	8.500
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	1.578.768		2.700
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	329.102		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	703.705		
		7. Andet	326.276		
		Konto 603 i alt	10.693.511	5.575	11.200
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	42.517		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	8.887.739	5.000	11.000
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld		500	
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	329.102		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret	703.705		
		8. Andet	539.621		
		Konto 532 i alt	10.502.684	5.500	11.000
		Nettorenteindtægt / -udgift	190.827	75	200
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed	42		
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Tilskud dispositionsfonden	28.725.958		
		Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflyttere	5.099.814		
		Salg Bolind aktier, sideaktivitet	53.080		
		Konto 611 i alt	33.878.852		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	21.800.999	21.801
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	21.800.999	21.801
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.303.485	1.111
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	192.324	192
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.495.809	1.303
		Bogført værdi ultimo	20.305.190	20.498
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	2.285.826	2.286
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.285.826	2.286
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.866.240	1.680
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	186.714	187
		Af- og nedskrivninger ultimo	2.052.954	1.866
		Bogført værdi ultimo	232.872	420
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo	715.471	744
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		429
		- Afgang i året		458

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo	715.471	715
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	238.162	306
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		98
		+ Af- og nedskrivninger i året	93.556	30
		Af- og nedskrivninger ultimo	331.718	238
		Bogført værdi ultimo	383.753	477
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	1.082.756	1.083
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.082.756	1.083
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.082.756	1.083
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.082.756	1.083
		Bogført værdi ultimo		
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:	Gammel Administrationslokale der udlejes til Erhverv	
		Anskaffelsessum primo	3.476.984	3.400
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		77
		- Afgang i året	3.476.984	
		Samlet anskaffelsessum ultimo		3.477
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.640.251	1.629
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	1.640.251	
		+ Af- og nedskrivninger i året		11
		Af- og nedskrivninger ultimo		1.640
		Bogført værdi ultimo		1.837
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	17.995.806	17.996
		2. C-indskud	2.963.268	2.963
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	17.949.303	29.544
		Årets tilgang	3.894.071	5.267
		Årets afgang	21.213.000	17.600
		Tilskrevne renter	703.705	738
		Ultimosaldo	1.334.079	17.949
		Indestående i alt	22.293.153	38.908
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Afdeling 24		18.095
		Afdeling 30	2.797.955	34.946
		Konto 721.	2.797.955	53.042
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)	14.577.777	
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt	14.577.777	
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Afdeling 37	4.256.305	11.229
		Afdeling 38	3.678.198	
		Afdeling 60	712.115	
		Afdeling 61	538.367	
		Konto 722 i alt	9.184.985	11.229
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	18.629.454	18.629
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	18.629.454	18.629
		Samlede opskrivninger primo	178.971	
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-178.971	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Opskrivninger i året		179
		Samlede opskrivninger ultimo	357.942	179
		Samlede nedskrivninger primo	30.043	554
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	-178.971	
		+ Nedskrivninger i året	-150.130	-524
		Samlede nedskrivninger ultimo	58.884	30
		Bogført værdi ultimo	18.928.512	18.778
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Bankbeholdninger	144.090.121	138.403
		Konto 732.2 i alt	144.090.121	138.403
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	56.263.779	69.858
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	3.039.904	3.010
		3. Rentetilskrivning	42.517	65
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	21.488.255	21.315
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom	-3.182	10
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		-8
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	6.490.119	8.778
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	703.705	738
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	28.725.958	3.855
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	5.099.814	3.935
		23. Diverse	-3.162.298	3.927
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	15.926.448	16.807

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.494.243	1.378
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	21.213.000	17.600
		50. Saldo ultimo	18.727.932	56.264
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	3.364.775	3.368
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	10.266.817	11.862
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	22.293.153	38.908
		40. Disponibel del:	-17.196.813	2.126
		50. Saldo ultimo	18.727.932	56.264
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		179
		Konto 804 i alt		179
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	7.506.482	7.329
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		177
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	135.228	
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	7.371.254	7.506
		Saldo ultimo	7.371.254	7.506
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)	290.700	378
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	290.700	378
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		128
		10. Disponibel del:	7.080.554	7.001
		5.Saldo ultimo	7.371.254	7.507
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Mellemregninger afdelinger i drift	291.793.053	305.921
		Konto 821.1 i alt	291.793.053	305.921
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)	729.595	764
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		128
		Konto 821.2 i alt	729.595	893
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Bankgæld	58.007	29
		Konto 824 i alt	58.007	29
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Konto 830 i alt		

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19).

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
- 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
- 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
- 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
- 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
- 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 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 mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. 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? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Ja |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Nej |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Nej |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Nej |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytningFraflytningLejeledighed
Afdeling 1, Bornholmsgade m.fl. 132.841 372.144
Afdeling 2, Odinsgade m.fl. 80.069 448.318
Afdeling 3, Sjællandsgade m.fl. 437.341
Afdeling 4, Rughaven m.fl. - 318.903
Afdeling 5, Konvalvej 2.377 112.006
Afdeling 6, Frejaparken og Annebergvej 8.735
Afdeling 7, Peter Freuchens Vej 278.521
Afdeling 8, Thulevej 319.733
Afdeling 9, Jyttevej m.fl. 35.899 3.014
Afdeling 10, Kayeødsogade m.fl. 587.066
Afdeling 11, Lille Tingbakke 10.419
Afdeling 12, Faldborggade 19.513
Afdeling 14, Vadum 40.624 22.173
Afdeling 15, Store Tingbakke 66.515 239.703
Afdeling 17, Visse 12.250
Afdeling 18, Gundorfslund 638.962
Afdeling 20, Skydebanevej m.fl. 304 216.670
Afdeling 21, Kærbyhus 836
Afdeling 22, Blegkilde Alle og Danalien 6.453
Afdeling 24, Saxogade 19.590
Afdeling 26, Brandevej 101.582
Afdeling 27, Forchhammersvej 2.949
Afdeling 29, Annebergvej 1.117
Afdeling 30, Park 36.557
Afdeling 31, Markusgården 1.085
Afdeling 33, Klarup 27.337
Afdeling 36, Jernbanegade, Støvring -
Afdeling 43, Skørping Parken -
Afdeling 44, Lektorgaarden 498.208
358.629 4.741.185

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Afdelinger med underfinansiering, der afvikles over max. 10 år
Forbedringsarbejder
Afdeling 1, Bornholmsgade m.fl., Badeværelser 566.160
Afdeling 3, Sjællandsgade m.fl., Facaderenovering 2.830.840
Afdeling 4, Rughaven m.fl., Ombygning nye lejligheder 2.588.395
Afdeling 5, Konvalvej, Vinduer/døre 4.500.000
Afdeling 6, Frejaparken, Renvoering 1.835.960
Afdeling 9, Jyttevej m.fl., Vinduer/døre 9.626.220
Afdeling 14, Ellehammersvej, Vinduer/døre m.v. 1.600.000

Afdelinger med underskudssaldi, der afvikles over 3 år
Afdeling 24, Saxogade 50.944

Spørgsmål 10

Generelt udlejningssituationen:
Tomgang af familie- og ungdomsboliger er stigende. Vi har særligt fokus på tiltag for at fremme udlejningen og begrænse tomgangen.

"Ungdomsboliger:

Vi har gennem de sidste år set en stigende tomgang i vores ungdomsboliger. Udfordringen er generel i Aalborg og forudses at være stigende i fremtiden. For at imødegå tomgangen, har vi iværksat flere tiltag. Færdiguddannede studerende får lov at blive boende i boligerne. Boligerne kan også lejes ud til ikke studerende. Markedsføringskampagne for at øge kendskabet til mulighederne, også specielt ift. lærlinge og elever der også reelt er målgruppen for ungdomsboliger. Derudover er der i samarbejde med flere boligorganisationer iværksat analyser ift. fremtidige behov og muligheder indenfor ungdomsboligerne, herunder dialog om nedrivning og renoveringer i samarbejde med Landsbyggefonden for at tilpasse udbuddet af ungdomsboligerne."

Afdeling 5 har mange tomme ældreboliger, da Aalborg Kommune ikke har visiteret til boligerne indenfor målgruppen. Nogle af boliger anvendes midlertidigt til ukrainske flygtninge. I regnskabsåret 2025 er tomgangslejen ca. 1,1 mio. kr. og 115 måneder ekskl. perioder med ukrainske flygtninge, hvilket var samme niveau i regnskabsåret 2024.

Afdeling 18 har rigtig mange tomme ældreboliger, da Aalborg Kommune ikke har visiteret til boligerne. I maj 2024 er der stemt ja til en helhedsplan i afdelingen. Der er i forlængelse heraf arbejder for at opnå rette tilladelser og sammenhæng i økonomien. Nogle boliger anvendes midlertidigt til ukrainske flygtninge samt håndværkere.

Afdeling 24 har haft mange tomme lejemål. Ejendommen er renoveret og ny lejeaftale med Aalborg Kommune og Region Nordjylland er indgået til Psykologisk dagstilbud 1/2 2024. Der pågår dialog om udskillelse af erhvervsarealet til en særskilt afdeling, hvilket dog ikke er tilendebragt.

Afdeling 44 - Afdelingen har skæringsdato 1/2 2022. Der har været mange tomme boliger ifm. 1. gangsudlejning, hvorfor huslejen fra 1/9 2022 blev nedsat i en trappemodel over en periode på 2 år som er delvist forlænget. Dette medførte fuld udlejning i første omgang. Desværre er udlejningen igen meget presset og en del uroligheder i området gør endvidere fastholdelse af lejere sværere. Afdelingen har et særligt fokus og udlejningen følges tæt.

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse:

Afdeling 1, Bornholmsgade m.fl., afdelingen har fokus på at oparbejde henlæggelser

Afdeling 4, Rughaven m.fl. - efter endt helhedsplan har afdelingen fokus på at oparbejde henlæggelserne

Afdeling 8, Thulevej - afdelingen har fokus på at oparbejde henlæggelser

Afdeling 9, Jyttevej m.fl. - afdelingen har fokus på at oparbejde henlæggelser

Afdeling 10, Th.Boss-,Kayerøds-,Sønder-,Kjellerupsgade m.fl. - afdelingen har fokus på at oparbejde henlæggelser

Afdeling 12, Faldborggade - dialog om ansøgning om helhedsplan

Afdeling 14, Ellehammersvej og Ulrik Birchs Vej - afdelingen har fokus på at oparbejde henlæggelser

Afdeling 18, Gundorfslund - Helhedsplan endelig godkendt

Nyere afdelinger - Alle nye afdelinger har fokus på at oparbejde henlæggelser

Spørgsmål 12b

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Ledelsespåtegning Bestyrelsen og ledelsen har d.d behandlet og godkendt spørgeskemaet for regnskabsåret 2025. Det er vores opfattelse, at de i spørgeskemaet angivne oplysninger for Vivabolig med tilhørende afdelinger for regnskabsår 2025 er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.
By for underskrift	Aalborg
Dato for underskrift	13-04-2026
Underskrift (sign.)	Lotte Bang

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning	Se særskilt påtegning - uden bemærkninger
By for underskrift	Aalborg
Dato for underskrift	13-04-2026
Underskrift (sign.)	Søren V. Nejmann

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Se særskilt påtegning - uden bemærkninger
By for underskrift	Aalborg
Dato for underskrift	13-04-2026
Underskrifter (sign.)	Søren V. Nejmann

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Se særskilt påtegning
By for underskrift	Aalborg
Dato for underskrift	28-04-2026
Underskrifter (sign.)	Særskilte underskrifter