



AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE																																																																															
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	1	Kommune	751																																																																														
ALBOA		Afdeling 001 - Grundtvigsvej		Aarhus Kommune																																																																															
Vestergårdsvej 15		Grundtvigsvej 11 - 19 & Rørdamsvej 4		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32																																																																															
8260 Viby J		8260 Viby J		8000 Aarhus C																																																																															
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000																																																																														
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk																																																																														
Hjemmeside:	www.alboa.dk																																																																																		
CVR-nr.:	2946 2518																																																																																		
BBR-ejendomsnr.																																																																																			
144784, 144806																																																																																			
Matrikeltekst																																																																																			
24 nb, Viby by, Viby, 23 bv, 23 dv. Viby by, Viby																																																																																			
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder																																																																														
Familieboliger		43	2.944	1	43,0																																																																														
Boligoplysninger i alt		43	2.944		43,0																																																																														
Boliger fordelt på antal rum																																																																																			
	1	7	341	1	7,0																																																																														
	2	24	1.622	1	24,0																																																																														
	3	7	533	1	7,0																																																																														
	4	5	448	1	5,0																																																																														
Andre lejemål																																																																																			
Lejemålsoplysninger i alt		43	2.944		43,0																																																																														
<table> <tr> <td colspan="2">Beboerfaciliteter:</td><td colspan="4">Forbrugsmåling:</td></tr> <tr> <td>Beboerhus</td><td>Nej</td><td>Vandmåling, individuel</td><td>Nej</td><td>Vandmåling, kollektiv</td><td>Ja</td></tr> <tr> <td>Særskilte selskabs-/mødelokaler</td><td>Nej</td><td>Varmemåling, individuel</td><td>Ja</td><td>Varmemåling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>El-måling, individuel</td><td>Ja</td><td>El-måling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td colspan="2">Opvarmning:</td><td colspan="4">Tekniske installationer:</td></tr> <tr> <td>Fjernvarme</td><td>Ja</td><td>Tostrenget vandsys.(rent/grønt)</td><td>Nej</td><td>Vaskeinstallation, fælles</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie</td><td>Nej</td><td>Regnvand, nedslivningsanlæg</td><td>Nej</td><td>Vaskemaskine i de enkelte boliger</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Centralvarme, eget anlæg Naturgas</td><td>Nej</td><td>Regnvand, genanvendelse</td><td>Nej</td><td>Kildesortering af affald inde i boligen</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Ovne</td><td>Nej</td><td>Spildevand, rodzoneanlæg</td><td>Nej</td><td>Kildesort. af affald uden for boligen</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Elpaneler</td><td>Nej</td><td>Spildevand, bioværk</td><td>Nej</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Solvarmeanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Varmepumpeanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Biogasanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>						Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:				Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Nej	Vandmåling, kollektiv	Ja	Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej			El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej	Opvarmning:		Tekniske installationer:				Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej	Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej	Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Nej	Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk	Nej			Solvarmeanlæg	Nej					Varmepumpeanlæg	Nej					Biogasanlæg	Nej				
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:																																																																																	
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Nej	Vandmåling, kollektiv	Ja																																																																														
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej																																																																														
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej																																																																														
Opvarmning:		Tekniske installationer:																																																																																	
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej																																																																														
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej																																																																														
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej																																																																														
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Nej																																																																														
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk	Nej																																																																																
Solvarmeanlæg	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		43	2.802,0		1. okt. 1942, 1. jan. 1956																																																																														
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven																																																																																			
Opført/overtaget uden støtte																																																																																			
Byggeart:																																																																																			
Boliger i etagebyggeri		43	2.802,0																																																																																
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0																																																																																
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis																																																																														
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		803,51	1. januar 2023	19,04	2,43% 56.064																																																																														

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ ÅRSBERETNING

	Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 129.517.

Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	37.251	37.000	-251
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	647.327	710.000	62.673
114-119	Variable udgifter i alt	303.616	296.000	-7.616
120-124	Henlæggelser i alt	836.272	827.000	-9.272
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.230.666	2.075.000	-155.666
Udgifter i alt		4.055.132	3.945.000	-110.132

Indtægter

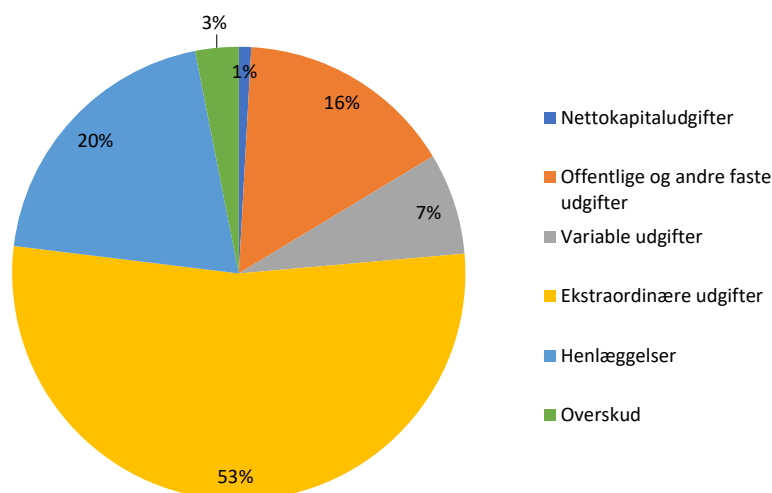
201	Boligafgifter og leje	-2.498.955	-2.500.000	-1.045
202	Renter	-57.891	-15.000	42.891
203	Andre ordinære indtægter	-381.560	-229.000	152.560
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-1.246.242	-1.201.000	45.242
Indtægter i alt		-4.184.649	-3.945.000	239.649

Årets resultat	-129.517	129.517
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Andre renter - Renteudgift byggesagen efter afleveringsdato	-389.867
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Ydelsesfri periode lån vedr. klimaskærm	226.775
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Tilskud rente efter afleveringsdato	152.560
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindreforbrug og besparelse pr. kWh	61.275
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - 3 mdr. husleje 2022 (lån klimaskærm), samt afsat beløb fra 2009	45.242
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	42.891
Øvrige poster	-9.360
I alt	129.517

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 3,95%, svarende til diskontoen +1%, mod en budgetteret rente på 1,5%.

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 2023 har afdelingen fået 4,13% i rente, heraf er 40% renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen, 60% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-3.189.837
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.777.356
Henlagt 2023 jf. konto 120	-531.000
Kursregulering 2023	-63.272
Indestående pr. 31.12.2023	-2.006.753

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-247.339
Forbrug 2023 jf. konto 117	37.133
Henlagt 2023 jf. konto 121	-100.000
Indestående pr. 31.12.2023	-310.206

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-20.683
Indestående pr. 31.12.2023	-20.683

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-18.626
Forbrug 2023	1.201.000
Driftsstøttelån	-1.032.000
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-18.626
Fritagelse pligtmæssige bidrag 2023	-186.647
Indestående pr. 31.12.2023	-54.898

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. 300 pr. kvm.

Når dette mål er nået, henlægges der ud fra sidste års forbrug.

Der skal henstå kr. 177.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 100.000.

Konto 405:

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

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	37.251	37.000	37.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	145.408	146.000	146.000
107		Vandafgift	100.833	93.000	94.000
109	2	Renovation	69.622	80.000	80.000
110		Forsikringer	57.646	56.000	63.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	33.668	95.000	94.000
		3. Målerpasning m.m.	7.056	7.000	7.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	192.640	193.000	202.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	29.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	3.984	4.000	4.000
		2. G-indskud	36.470	36.000	36.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	647.327	710.000	755.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	171.497	167.000	179.000
		2. Rengøring af trappeopgang	48.050	50.000	50.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	68.730	52.000	54.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.777.356	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.777.356	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	37.133	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-37.133	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	3.661	6.000	5.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	201	0	0
119	10	Diverse udgifter	11.476	21.000	21.000
119.9		Variable udgifter i alt	303.616	296.000	309.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	531.000	531.000	680.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	100.000
124	13	Andre henlæggelser	205.272	196.000	217.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.824.466	1.870.000	2.098.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	1.196.461	1.968.000	1.157.000
		Renter	948.826	61.000	957.000
		Bidrag	110.799	0	0
		Offentlige tilskud	-453.861	0	-114.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.802.225	2.029.000	2.000.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	31.280	40.000	32.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.105	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.105	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	50	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-50	0	0
131	14	Andre renter	395.867	6.000	15.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	1.293	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.230.666	2.075.000	2.047.000
139		Udgifter i alt	4.055.132	3.945.000	4.145.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	129.517	0	0
140		Overskud i alt	129.517	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.184.649	3.945.000	4.145.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-2.365.536	-2.365.000	-2.503.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-128.892	-129.000	-129.000
		6. Kældre m.v.	-4.527	-6.000	-6.000
202	16	Renter	-57.891	-15.000	-48.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-310.560	-158.000	-190.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-71.000	-71.000	-68.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-2.938.407	-2.744.000	-2.944.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-1.201.000	-1.201.000	-1.201.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år	-45.242	0	0
209		Indtægter i alt	-4.184.649	-3.945.000	-4.145.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.184.649	-3.945.000	-4.145.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	1.076.288	1.076.288
		1. Kontantværdi pr. 31. december	21.800.000	
		2. Heraf grundværdi	5.951.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.076.288	1.076.288
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	51.772.127	51.151.043
304.9		Anlægsaktiver i alt	52.848.415	52.227.331
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	45.951	56.825
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.295	7.908
	24	6. Andre debitorer	1.096.454	51.983
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	153.000	0
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.301.699	116.717
310		Aktiver i alt	54.150.114	52.344.047

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.006.753	-3.189.837
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-310.206	-247.339
405	27	Tab ved fraflytninger	-20.683	-20.683
406	28	Andre henlæggelser	-54.898	-18.626
406.9		Henlæggelser i alt	-2.392.540	-3.476.485
407	29	Opsamlet resultat	-241.300	-182.783
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-2.633.840	-3.659.268
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-72.226	-72.226
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-1.004.062	-1.004.062
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-1.076.288	-1.076.288
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-37.232.952	-38.429.413
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-50.965	-50.965
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-344.116	-337.955
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	-150.600	-150.600
417		Langfristet gæld i alt	-38.854.921	-40.045.221
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	-12.105.682	-8.012.571
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-57.032	-62.754
421	31	Skyldige omkostninger	-494.978	-554.224
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-3.661	-10.009
426		Kortfristetgæld i alt	-12.661.353	-8.639.559
		Gæld i alt	-51.516.274	-48.684.780
430		Passiver i alt	-54.150.114	-52.344.047

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	36.135	37.000	37.000
		Indexlån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.116	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	37.251	37.000	37.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	65.027	73.000	73.000
109.2		Affaldsposer	4.550	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	45	2.000	2.000
		Renovation i alt	69.622	80.000	80.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	184.900	185.000	194.000
112.1		Tillægssydelse	7.740	8.000	8.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>192.640</i>	<i>193.000</i>	<i>202.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	29.000
		Bidrag til foreningen i alt	192.640	193.000	231.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	158.609	155.000	166.000
114.7		IT varmemesterkontor	4.955	3.000	3.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	7.934	9.000	10.000
		Renholdelse i alt	171.497	167.000	179.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	1.666	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	4.113	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	21.086	52.000	54.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.983	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	26.822	0	0
115.6		Materiel	9.062	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	68.730	52.000	54.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	125.267	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	1.500.872	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	72.156	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	10.000	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	47.288	0	0
116.6		Materiel	21.773	0	0
		Forbrug i alt	1.777.356	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.777.356	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	3.661	6.000	4.000
		Øvrige udgifter	0	0	1.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	3.661	6.000	5.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	3.661	6.000	5.000
118.3	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
		Renholdelse, vedligeholdelse	201	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	201	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	201	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	3.862	6.000	5.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	6.818	7.000	7.000
119.2		Trivselsformål	570	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	1.050	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.574	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	465	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	11.476	21.000	21.000
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	180,37	180,37	230,98
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	531.000	531.000	680.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	531.000	531.000	680.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	33,97	33,97	33,97
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	100.000

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
124	13	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	18.626	19.000	19.000
		Fritagelse pligtmæssige bidrag	186.647	177.000	198.000
		Andre henlæggelser i alt	205.272	196.000	217.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	395.867	6.000	15.000
		Andre renter i alt	395.867	6.000	15.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Vægtafgift AF189	1.293	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	1.293	0	0

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-43.068	-9.000	-34.000
		Andre renter	-14.824	-6.000	-14.000
		Renter i alt	-57.891	-15.000	-48.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-310.000	-157.000	-189.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-560	-1.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-310.560	-158.000	-190.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-71.000	-71.000	-68.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-381.560	-229.000	-258.000
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-1.032.000	-1.032.000	-1.032.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	-169.000	-169.000	-169.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-1.201.000	-1.201.000	-1.201.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Husleje opkrævet i 2022 til dækning af låneudg.	-29.472	0	0
		Vægtafgift 2022 AF189 - manglende fordeling	-5.770	0	0
		Tidligere afsat beløb indtægtsført	-10.000	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-45.242	0	0

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	1.076.288	1.076.288
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	1.076.288	1.076.288
303.1	21	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	51.151.043	36.995.099
		+ Årets tilgang/afgang	5.499.825	14.570.564
		- Årets tilskud	-3.651.000	0
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.196.461	-374.062
		- Årets afskrivninger	-31.280	-40.557
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	51.772.127	51.151.043
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	45.951	56.825
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	45.951	56.825
305.5	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	6.295	7.908
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	6.295	7.908
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	55.930	43.736
		Afdragsordninger	8.523	8.248
		Øvrige debitorer	1.032.000	0
		Andre debitorer i alt	1.096.454	51.983

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-3.189.837	-3.082.113
		Årets forbrug (konto 116)	1.777.356	262.858
		Årets henlæggelser (konto 120)	-531.000	-660.000
		Kursregulering	-63.272	289.418
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-2.006.753	-3.189.837
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-247.339	-208.623
		Årets forbrug (konto 117.1)	37.133	61.284
		Årets henlæggelser (konto 121)	-100.000	-100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-310.206	-247.339
405	27	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-20.683	-20.683
		Tab ved fraflytninger i alt	-20.683	-20.683
406	28	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-18.626	0
		Årets forbrug	1.201.000	0
		Driftsstøttelån	-1.032.000	0
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-18.626	-18.626
		Fritagelse pligtmæssige bidrag	-186.647	0
		Andre henlæggelser i alt	-54.898	-18.626
407	29	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-182.783	-207.913
		Årets overskud (konto 140)	-129.517	-35.870
		Overført til drift (konto 203.6)	71.000	61.000
		Opsamlet resultat i alt	-241.300	-182.783
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-57.032	-62.754
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-57.032	-62.754

AFDELING 001 - GRUNDTVIGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-150.278	-469.375
		Afsat beløb til byggeregnskab	0	-10.000
		Feriepengeforpligtelser	-5.544	-5.489
		Skyldige løndele	-7.437	-5.826
		Individuelle køkkenrenovering	-13.303	-12.488
		El	-7.507	-15.865
		Øvrige skyldige	-310.909	-35.182
		Skyldige omkostninger i alt	-494.978	-554.224
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-3.661	-10.009
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-3.661	-10.009

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2024



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsmødet og den øverste myndighed i almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 001 - Grundtvigsvej for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter en resultatopgørelse, balance og noter. 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 2023, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Afdelingen er pr. statusdagen i gang med et større renoveringsprojekt. Hvorvidt renoveringen kan gennemføres indenfor den godkendte beløbsramme, vil først blive konstateret i forbindelse med afslutningen af byggeregnskabet.

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, jf. 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 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 forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

PÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. 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

Statsautoriseret 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. 24. april 2024



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 11. juni 2024

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 001 - Grundtvigsvej

Lånegiver	Formål	Låne nr.	Hovedstol	Restgæld	Tilgang	Afgang	Afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	Afdrags-	Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	57134711	1.138.000	1.039.370,44	0,00	0,00	57.278,64	0,00	6.180,80	3.053,75	0,00	0,00	0,00	982.091,80	2040
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	57134712	6.465.000	6.465.000,00	0,00	0,00	143.065,53	0,00	218.938,58	20.856,60	0,00	0,00	0,00	6.321.934,47	2052
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	57133706	587.000	277.099,21	0,00	0,00	42.633,31	0,00	3.864,13	783,48	0,00	0,00	0,00	234.465,90	2029
Nykredit Realkredit A/S	Ombygning	57133708	1.557.000	1.429.132,83	0,00	0,00	74.252,56	0,00	8.430,36	4.203,97	0,00	0,00	0,00	1.354.880,27	2041
Forbedring kontantlån			9.747,000	9.210.602,48	0,00	0,00	317.230,04	0,00	237.413,87	28.897,80	0,00	0,00	0,00	8.893.372,44	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	57134713	20.966.000	20.966.000,00	0,00	0,00	539.750,63	0,00	495.282,65	61.376,83	90.895,76	239.457,48	20.426.249,37	2052	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	57134714	6.466.000	6.466.000,00	0,00	0,00	166.461,30	0,00	152.747,20	18.928,86	30.259,81	93.247,67	6.298.538,70	2052	
Forbedring flexlån			27.432,000	27.432.000,00	0,00	0,00	706.211,93	0,00	648.029,85	80.305,69	121.155,57	332.705,15	26.725.788,07		
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2013	57134709	694.000	416.985,06	0,00	0,00	37.941,54	0,00	8.389,90	1.208,45	0,00	0,00	379.043,52	2032	
Nykredit Realkredit A/S	Køkkenlån 2007	57134706	431.000	139.400,61	0,00	0,00	27.678,91	0,00	6.390,77	387,39	0,00	0,00	111.721,70	2027	
Individuelle forbedringer			1.125,000	556.385,67	0,00	0,00	65.620,45	0,00	14.780,67	1.595,84	0,00	0,00	490.765,22		
Dispositionsfonden			3.100.000	1.230.424,56	0,00	0,00	107.398,23	0,00	48.601,77	0,00	0,00	0,00	1.123.026,33		2031
Forbedring dispositionsfondslån			3.100,000	1.230.424,56	0,00	0,00	107.398,23	0,00	48.601,77	0,00	0,00	0,00	1.123.026,33		
Selvfinansiering	Køkken	10010006	553.344	374.674,20	0,00	0,00	31.280,37	0,00	15.614,67	0,00	0,00	0,00	343.393,83		2034
Selvfinans. - individuelle forbedringer			553,344	374.674,20	0,00	0,00	31.280,37	0,00	15.614,67	0,00	0,00	0,00	343.393,83		
Selvfinansiering	Affaldsø	10010009	24.263	0,00	24.262,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.262,50		2033
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.			24,263	0,00	24.262,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.262,50		
Selvfinansiering	Klimaskærm	10010007	51.719.518	12.196.355,74	5.475.562,56	3.651.000,00	0,00	0,00	380.252,28	0,00	0,00	0,00	14.020.918,30		2024
Igangværende byggesager			51.719,518	12.196.355,74	5.475.562,56	3.651.000,00	0,00	0,00	380.252,28	0,00	0,00	0,00	14.020.918,30		
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	57134715	150.600	150.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.600,00		2072
Særstøttelån			150,600	150.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.600,00		