



AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 5		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 005 - Øster Allé		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Øster Allé 30 - 48 og 37 - 55		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.					
144911, 557531					
Matrikeltekst					
1 gt, Viby by, Viby, 1 br m.fl. Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		120	8.489	1	120,0
Boligoplysninger i alt		120	8.489		120,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	58	3.658	1	58,0
	3	37	2.772	1	37,0
	4	25	2.059	1	25,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		25	0	1/5	5,0
Lejemålsoplysninger i alt		145	8.489		125,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		120	8.489,0		1950
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		120	8.489,0		
Boliger i tæt / lav byggeri					
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m² på balancetidspunktet:		854,43	1. januar 2023	37,91	4,64% 321.852

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 258.526.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	146.423	147.000	578
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.183.650	2.216.000	32.350
114-119	Variable udgifter i alt	1.298.301	1.346.000	47.699
120-124	Henlæggelser i alt	1.987.000	1.987.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.261.490	2.264.000	2.510
Udgifter i alt		7.876.864	7.960.000	83.136

Indtægter

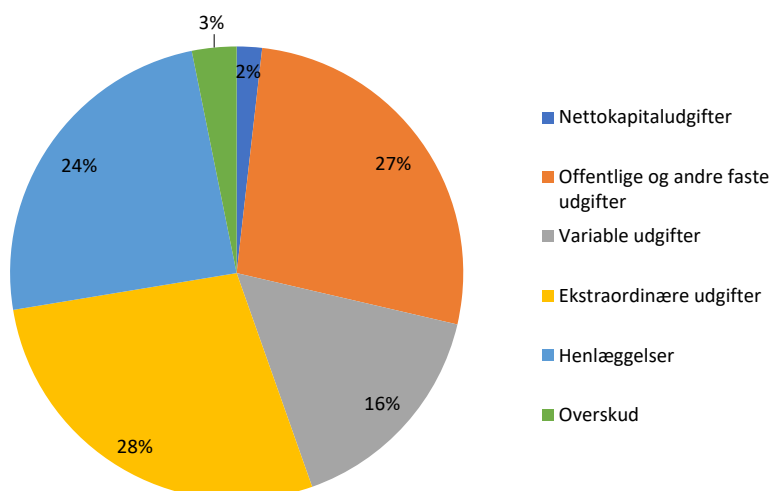
201	Boligafgifter og leje	-7.614.668	-7.594.000	20.668
202	Renter	-188.175	-41.000	147.175
203	Andre ordinære indtægter	-323.800	-325.000	-1.200
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-8.747	0	8.747
Indtægter i alt		-8.135.390	-7.960.000	175.390

Årets resultat	-258.526	258.526
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	147.175
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Pris pr. kWh 1,28kr. Lavere end budget	38.655
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivsel og afdelingsbestyrelsens midler	28.261
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Besparelse på afhentning af affald	25.907
Øvrige poster	18.528
I alt	258.526

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

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	-6.033.218
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.634.317
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.787.000
Kursregulering 2023	-186.151
Indestående pr. 31.12.2023	-6.372.052

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-825.525
Forbrug 2023 jf. konto 117	205.002
Henlagt 2023 jf. konto 121	-200.000
Indestående pr. 31.12.2023	-820.523

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-274.004
Indestående pr. 31.12.2023	-274.004

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. 509.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 200.000.

Konto 405:

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

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

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	146.423	147.000	147.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	463.333	463.000	463.000
107		Vandafgift	762	3.000	3.000
109	2	Renovation	174.093	200.000	168.000
110		Forsikringer	169.496	164.000	186.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	61.695	103.000	96.000
		3. Målerpasning m.m.	15.650	13.000	13.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	598.860	598.000	628.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	89.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	60.964	61.000	61.000
		2. G-indskud	638.797	611.000	671.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.183.650	2.216.000	2.378.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	754.392	767.000	809.000
		2. Rengøring af trappeopgang	111.810	124.000	143.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	204.298	209.000	209.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.634.317	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.634.317	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	205.002	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-205.002	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	190.679	183.000	194.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	3.004	3.000	3.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	9.379	7.000	10.000
119	11	Diverse udgifter	24.739	53.000	54.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.298.301	1.346.000	1.422.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.787.000	1.787.000	2.000.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	200.000	200.000	200.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.615.374	5.696.000	6.147.000
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	1.645.766	1.760.000	1.663.000
		Renter	358.565	360.000	431.000
		Bidrag	92.459	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.096.790	2.120.000	2.094.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	103.233	125.000	112.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.819	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.819	0	0

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
130		1. Tab ved fraflytninger	4.968	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-4.968	0	0
131	14	Andre renter	61.467	19.000	63.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.261.490	2.264.000	2.269.000
139		Udgifter i alt	7.876.864	7.960.000	8.416.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	28.900	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	229.626	0	0
140		Overskud i alt	258.526	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.135.390	7.960.000	8.416.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

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	-7.253.220	-7.253.000	-7.615.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-166.128	-144.000	-175.000
		4. Erhverv	-77.016	-77.000	-77.000
		6. Kældre m.v.	-35.964	-36.000	-36.000
		7. Garager/carporte	-82.340	-84.000	-84.000
202	15	Renter	-188.175	-41.000	-177.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-2.508	-6.000	-3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-163.593	-160.000	-160.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-2.300	-4.000	-4.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-2.400	-2.000	-2.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-153.000	-153.000	-83.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-8.126.643	-7.960.000	-8.416.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	17	Korrektion vedr. tidligere år	-8.747	0	0
209		Indtægter i alt	-8.135.390	-7.960.000	-8.416.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-8.135.390	-7.960.000	-8.416.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	3.421.271	3.421.271
		1. Kontantværdi pr. 31. december		74.710.000
		2. Heraf grundværdi		18.852.700
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	3.421.271	3.421.271
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	28.552.867	31.516.912
304.9		Anlægsaktiver i alt	31.974.138	34.938.183
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	20.147	8.264
		2. Beboerindskud	0	2.296
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	294.583	322.841
	22	4. Fraflytninger	2.000	23.759
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	77.540	0
	24	6. Andre debitorer	28.547	28.913
	25	7. Forudbetalte udgifter	827	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.446.461	7.795.620
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.870.105	8.181.694
310		Aktiver i alt	39.844.243	43.119.876

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.372.052	-6.033.218
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-820.523	-825.525
405	28	Tab ved fraflytninger	-274.004	-274.004
406.9		Henlæggelser i alt	-7.466.579	-7.132.748
407	29	Opsamlet resultat	-336.725	-260.098
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-7.803.304	-7.392.846
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-121.567	-121.567
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-3.299.704	-3.299.704
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-3.421.271	-3.421.271
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-26.900.541	-30.146.468
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.115.301	-1.075.204
417		Langfristet gæld i alt	-31.437.113	-34.642.942
Kortfristetgæld				
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-280.710	-294.966
421	31	Skyldige omkostninger	-198.851	-565.354
422		Mellemregning med fraflyttere	-1.663	-12.800
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-107.872	-77.078
425		Anden kortfristet gæld:		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-14.730	-133.890
426		Kortfristetgæld i alt	-603.826	-1.084.088
		Gæld i alt	-32.040.939	-35.727.030
430		Passiver i alt	-39.844.243	-43.119.876

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

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:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	48.806	49.000	49.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	97.617	98.000	98.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			146.423	147.000	147.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	154.131	182.000	149.000
109.2		Affaldsposer	8.938	9.000	9.000
109.3		Øvrige renovation	11.025	9.000	10.000
Renovation i alt			174.093	200.000	168.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	556.420	556.000	584.000
112.1		Tillægsydelse	42.440	42.000	44.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>598.860</i>	<i>598.000</i>	<i>628.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	89.000
Bidrag til foreningen i alt			598.860	598.000	717.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	701.946	711.000	757.000
114.7		IT varmemesterkontor	22.565	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	29.881	38.000	36.000
Renholdelse i alt			754.392	767.000	809.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	9.656	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.125	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	49.475	209.000	209.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	10.533	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	98.773	0	0
115.6		Materiel	30.735	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			204.298	209.000	209.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

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	76.570	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	19.397	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	505.100	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	742.744	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	159.085	0	0
116.6		Materiel	131.420	0	0
		Forbrug i alt	1.634.317	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.634.317	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	83.171	114.000	113.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	7.569	3.000	9.000
		Administrationsgebyr vaskekort	11.280	11.000	12.000
		Øvrige udgifter	88.659	55.000	60.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	190.679	183.000	194.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-163.593	-160.000	-160.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	27.087	23.000	34.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	3.004	3.000	3.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.004	3.000	3.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-2.300	-4.000	-4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	704	-1.000	-1.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	5.218	5.000	5.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	4.161	0	3.000
		Øvrige udgifter	0	2.000	2.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	9.379	7.000	10.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-2.400	-2.000	-2.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	6.979	5.000	8.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	34.770	27.000	41.000
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	19.026	19.000	20.000
119.2		Trivselsformål	1.295	20.000	20.000
119.3		Afdelingsmøder	2.831	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	0	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	1.588	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	24.739	53.000	54.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	210,51	210,51	235,60
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.787.000	1.787.000	2.000.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.787.000	1.787.000	2.000.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	23,56	23,56	23,56
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	200.000	200.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	200.000	200.000	200.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	61.467	19.000	63.000
		Andre renter i alt	61.467	19.000	63.000

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-126.708	-22.000	-114.000
		Andre renter	-61.467	-19.000	-63.000
		Renter i alt	-188.175	-41.000	-177.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-2.508	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-2.508	-6.000	-3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-163.593	-160.000	-160.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-2.300	-4.000	-4.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-2.400	-2.000	-2.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-153.000	-153.000	-83.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-323.800	-325.000	-252.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Erstatning tab af beplantning	8.747	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-8.747	0	0

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	3.421.271	3.421.271
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	3.421.271	3.421.271
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	31.516.912	33.237.251
		+ Årets tilgang/afgang	-1.186.145	148.635
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.645.766	-1.746.327
		- Årets afskrivninger	-103.233	-122.647
		- Årets overskud	-28.900	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	28.552.867	31.516.912
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	20.147	8.264
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	20.147	8.264
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	189.540	208.397
		Vandregnskaber	105.042	114.444
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	294.583	322.841
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	23.759
		Tilgodehavende hos kommunen	2.000	0
		Fraflytninger i alt	2.000	23.759
305.5	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	77.540	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	77.540	0
305.6	24	Andre debitorer		
		Vaskeriafregninger	27.995	25.472
		Øvrige debitorer	0	1.042
		Engangsbeløb	552	0
		Lokalesamlekonto	0	2.400
		Andre debitorer i alt	28.547	28.913
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	827	0
		Forudbetalte forbrug i alt	827	0

AFDELING 005 - ØSTER ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-6.033.218	-5.272.743
		Årets forbrug (konto 116)	1.634.317	366.014
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.787.000	-1.737.000
		Kursregulering	-186.151	610.511
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.372.052	-6.033.218
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-825.525	-809.894
		Årets forbrug (konto 117.1)	205.002	184.369
		Årets henlæggelser (konto 121)	-200.000	-200.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-820.523	-825.525
405	28	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-274.004	-274.004
		Tab ved fraflytninger i alt	-274.004	-274.004
407	29	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-260.098	-437.509
		Årets overskud (konto 140)	-229.626	-47.589
		Overført til drift (konto 203.6)	153.000	225.000
		Opsamlet resultat i alt	-336.725	-260.098
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-191.328	-203.322
		Uafsluttede vandregnskaber	-89.382	-91.644
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-280.710	-294.966
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-127.581	-490.512
		Feriepengeforpligtelser	-24.707	-24.699
		Skyldige løndele	-19.736	-16.164
		El	-26.826	-31.680
		Øvrige skyldige	0	-2.300
		Skyldige omkostninger i alt	-198.851	-565.354
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-83.372	-52.578
		Deposita erhverv	-24.500	-24.500
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-107.872	-77.078
425.3	33	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-125.555
		Afsluttede vandregnskaber	-14.730	-8.335
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-14.730	-133.890

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 005 - Øster Allé 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.

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 005 - Øster Allé

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Nykredit Realkredit A/S	Omfugning af murværk	57148214	722.000	312.039,94	0,00	0,00	48.166,55	0,00	8.836,81	882,27	0,00	263.873,39	2029
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	57148223	4.004.000	2.640.738,30	0,00	0,00	499.115,63	0,00	8.911,89	16.016,00	0,00	2.141.622,67	2028
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	57148224	5.541.000	4.636.884,93	0,00	0,00	333.582,47	0,00	35.049,17	13.535,98	0,00	4.303.302,46	2036
Nykredit Realkredit A/S	Tagrenovering	57148225	7.670.000	6.843.008,54	0,00	6.842.160,61	847,93	0,00	190,16	57,03	0,00	0,00	2023
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst	57148226	6.755.000	6.088.837,48	0,00	0,00	246.636,57	0,00	57.662,67	17.989,60	0,00	5.842.200,91	2045
Nykredit Realkredit A/S	Kloak	57148227	10.508.000	9.624.958,71	0,00	0,00	326.557,15	0,00	85.524,57	28.508,20	0,00	9.298.401,56	2049
Nykredit Realkredit A/S	Tagrenovering	57148228	5.242.000	0,00	5.242.000,00	0,00	190.859,95	0,00	162.389,47	15.469,60	0,00	5.051.140,05	2043
Forbedring kontantlån			40.442.000	30.146.467,90	5.242.000,00	6.842.160,61	1.645.766,25	0,00	358.564,74	92.458,68	0,00	26.900.541,04	
Selvfinansering*)	NK udbetalingskonto		885,00	884,77	0,00	884,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			885,00	884,77	0,00	884,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Selvfinansering	Køkken	10050009	2.175.048	1.369.559,36	386.000,01	0,00	103.233,02	0,00	61.466,98	0,00	0,00	1.652.326,35	2040
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.175.048	1.369.559,36	386.000,01	0,00	103.233,02	0,00	61.466,98	0,00	0,00	1.652.326,35	
Selvfinansering	El ladepladser mm	10050013	28.900	0,00	28.900,00	0,00	0,00	28.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			28.900	0,00	28.900,00	0,00	0,00	28.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	