



AFDELING 016 - HØVÆNGET
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 016 - HØVÆNGET
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	16	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 016 - Høvænget		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Høvænget 1 - 33 og 2 - 62		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Hømsevej 10 - 14, Ormslevvej 135 - 139		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700	8260 Viby J		Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
209037					
Matrikeltekst					
13 fæ m.fl. Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		53	4.068	1	53,0
Boligoplysninger i alt		53	4.068		53,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	8	540	1	8,0
	3	42	3.249	1	42,0
	4	3	279	1	3,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		20	0	1/5	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		73	4.068		57,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Nej	Vandmåling, kollektiv	Ja
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		53	4.068,0		01-01-1959
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		53	4.068,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.003,37	1. januar 2023	23,60	2,41% 96.012

AFDELING 016 - HØVÆNGET ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 92.157.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	134.760	135.000	240
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.511.539	1.563.000	51.461
114-119	Variable udgifter i alt	551.020	596.000	44.980
120-124	Henlæggelser i alt	695.000	695.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.895.240	1.867.000	-28.240
Udgifter i alt		4.787.559	4.856.000	68.441

Indtægter

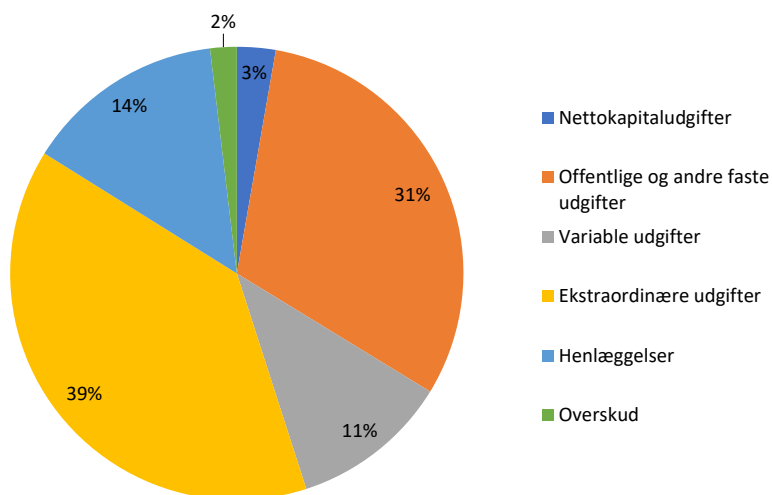
201	Boligafgifter og leje	-4.610.741	-4.592.000	18.741
202	Renter	-135.991	-48.000	87.991
203	Andre ordinære indtægter	-132.984	-136.000	-3.016
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	-80.000	-80.000
Indtægter i alt		-4.879.716	-4.856.000	23.716

Årets resultat	-92.157	92.157
-----------------------	----------------	---------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	87.991
Ekstraordinære indtægter i alt - Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte - Ingen driftssikring pga. overskud	-80.000
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Færre udgifter til vedligeholdelse	54.353
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Mindre forbrug 638 m, besparelse pr. m3 kr. 1,99	38.950
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudgift til snerydning, samt til overenskomstmæssig stigning	-27.822
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 2.000 kWh, besparelse pr. kWh kr. 1,17	23.487
Øvrige poster	-4.801
I alt	92.157

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 016 - HØVÆNGET

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	-1.460.365
Forbrug 2023 jf. konto 116	616.332
Henlagt 2023 jf. konto 120	-615.000
Kursregulering 2023	14.950
Indestående pr. 31.12.2023	-1.444.083

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-433.790
Forbrug 2023 jf. konto 117	30.920
Henlagt 2023 jf. konto 121	-80.000
Indestående pr. 31.12.2023	-482.870

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. 244.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 80.000.

AFDELING 016 - HØVÆNGET

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	134.760	135.000	135.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	546.266	546.000	546.000
107		Vandafgift	159.050	198.000	200.000
109	2	Renovation	151.906	157.000	185.000
110		Forsikringer	65.587	63.000	72.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	37.513	61.000	61.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	245.100	245.000	257.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	39.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	306.117	293.000	321.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.511.539	1.563.000	1.681.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	336.202	330.000	348.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	88.621	67.000	67.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	94.647	149.000	149.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	616.332	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-616.332	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	30.920	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-30.920	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	3. Drift af møde- og selskabslokaler	10.474	17.000	17.000
119	9	Diverse udgifter	21.077	33.000	34.000
119.9		Variable udgifter i alt	551.020	596.000	615.000
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	615.000	615.000	650.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	80.000	80.000	80.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.892.319	2.989.000	3.161.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET
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	204.093	227.000	212.000
		Renter	102.366	89.000	104.000
		Bidrag	10.309	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	316.767	316.000	316.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	444.315	509.000	459.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:			
		Afdrag	783.427	783.000	785.000
		Renter	39.425	99.000	97.000
		Bidrag	59.873	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	105.265	108.000	127.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:	987.990	990.000	1.009.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	17.673	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-17.673	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	15.727	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-15.727	0	0
131	12	Andre renter	146.167	52.000	121.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.895.240	1.867.000	1.905.000
139		Udgifter i alt	4.787.559	4.856.000	5.066.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	92.157	0	0
140		Overskud i alt	92.157	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.879.716	4.856.000	5.066.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET
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	-4.081.720	-4.082.000	-4.358.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-497.855	-479.000	-502.000
		7. Garager/carporte	-24.000	-24.000	-24.000
		8. Individuel råderet	-7.167	-7.000	-7.000
202	13	Renter	-135.991	-48.000	0
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-121.247	-123.000	-102.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-11.737	-13.000	-13.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.879.716	-4.776.000	-5.006.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	15	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	0	-80.000	-60.000
209		Indtægter i alt	-4.879.716	-4.856.000	-5.066.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.879.716	-4.856.000	-5.066.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	2.851.200	2.851.200
		1. Kontantværdi pr. 31. december	41.500.000	
		2. Heraf grundværdi	22.224.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	2.851.200	2.851.200
303		Forbedringsarbejde:		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.983.958	13.127.530
	18	2. Bygningsskaderenovering m.v.	14.460.655	15.244.083
	19	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	34.002	40.792
304.9		Anlægsaktiver i alt	30.329.816	31.263.604
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	6.727	0
	20	6. Andre debitorer	46.621	8.411
	21	7. Forudbetalte udgifter	10.011	15.904
309.9		Omsætningsaktiver i alt	63.359	24.316
310		Aktiver i alt	30.393.175	31.287.920

AFDELING 016 - HØVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.444.083	-1.460.365
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-482.870	-433.790
406.9		Henlæggelser i alt	-1.926.953	-1.894.155
407	24	Opsamlet resultat	0	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-1.926.953	-1.894.155
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-311.275	-311.275
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-2.539.925	-2.539.925
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-2.851.200	-2.851.200
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-9.568.573	-9.668.706
		2. Bygningsskader	-14.460.655	-15.244.083
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-211.348	-211.421
417		Langfristet gæld i alt	-27.091.776	-27.975.409
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	-919.904	-1.203.182
421	25	Skyldige omkostninger	-412.659	-200.682
422		Mellemregning med fraflyttere	-9.790	0
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-32.092	-14.491
426		Kortfristetgæld i alt	-1.374.446	-1.418.356
		Gæld i alt	-28.466.222	-29.393.765
430		Passiver i alt	-30.393.175	-31.287.920

AFDELING 016 - HØVÆNGET

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)	44.920	45.000	45.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	89.840	90.000	90.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			134.760	135.000	135.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	145.143	150.000	178.000
109.2		Affaldsposer	6.663	6.000	7.000
109.3		Øvrige renovation	101	1.000	0
Renovation i alt			151.906	157.000	185.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	245.100	245.000	257.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>245.100</i>	<i>245.000</i>	<i>257.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	39.000
Bidrag til foreningen i alt			245.100	245.000	296.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	313.402	306.000	326.000
114.7		IT varmemesterkontor	11.032	5.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	11.768	19.000	16.000
Renholdelse i alt			336.202	330.000	348.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	31.228	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	23.717	149.000	149.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.280	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	27.432	0	0
115.6		Materiel	9.989	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			94.647	149.000	149.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET

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	59.636	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	18.441	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	346.159	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	142.111	0	0
116.6		Materiel	49.986	0	0
		Forbrug i alt	616.332	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-616.332	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	0	0
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-11.737	-13.000	-13.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-11.737	-13.000	-13.000
118.3	8	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	9.006	14.000	14.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.746	0	0
		Øvrige udgifter	-279	3.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	10.474	17.000	17.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	10.474	17.000	17.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	-1.263	4.000	4.000
	9	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	8.403	8.000	9.000
119.2		Trivselsformål	0	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	2.125	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.049	6.000	6.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	7.500	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	21.077	33.000	34.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	151,18	151,18	159,78
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	615.000	615.000	650.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	615.000	615.000	650.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	19,67	19,67	19,67
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	80.000	80.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	80.000	80.000	80.000
131	12	Andre renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	10.176	0	0
		Andre renter	135.991	52.000	121.000
		Andre renter i alt	146.167	52.000	121.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	13	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	0	4.000	0
		Andre renter	-135.991	-52.000	0
		Renter i alt	-135.991	-48.000	0
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-120.000	-120.000	-100.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.247	-3.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-121.247	-123.000	-102.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-11.737	-13.000	-13.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-132.984	-136.000	-115.000
204	15	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	0	-80.000	-60.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	0	-80.000	-60.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	2.851.200	2.851.200
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	2.851.200	2.851.200
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	13.127.530	17.380.535
		+ Årets tilgang	590.204	492.805
		- Årets tilskud	0	-3.950.000
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-204.093	-205.095
		- Årets afskrivninger	-437.526	-437.701
		- Årets overskud	-92.157	-153.014
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	12.983.958	13.127.530
303.2	18	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	15.244.083	16.025.447
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-783.427	-781.365
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	14.460.655	15.244.083
303.4	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	40.792	31.929
		+ Årets godtgørelser	0	14.217
		- Årets afskrivninger	-6.790	-5.354
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	34.002	40.792
305.6	20	Andre debitorer		
		Forsikringssager	43.147	0
		Afdragsordninger	398	2.798
		Øvrige debitorer	0	5.156
		Engangsbeløb	3.076	457
		Andre debitorer i alt	46.621	8.411
305.7	21	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	15.904
		Øvrige forudbetalte udgifter	10.011	0
		Forudbetalte forbrug i alt	10.011	15.904

AFDELING 016 - HØVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-1.460.365	-1.273.091
		Årets forbrug (konto 116)	616.332	387.726
		Årets henlæggelser (konto 120)	-615.000	-575.000
		Kursregulering	14.950	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-1.444.083	-1.460.365
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-433.790	-412.505
		Årets forbrug (konto 117.1)	30.920	78.715
		Årets henlæggelser (konto 121)	-80.000	-100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-482.870	-433.790
407	24	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	0	0
		Opsamlet resultat i alt	0	0
421	25	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-239.448	-52.407
		Afsat beløb til byggeregnskab	-30.632	-30.632
		Feriepengeforpligtelser	-16.001	-11.174
		Skyldige løndele	-5.826	-4.580
		Varme	-408	0
		El	-9.565	-13.842
		Øvrige skyldige	-110.778	-88.047
		Skyldige omkostninger i alt	-412.659	-200.682
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-23.092	-5.491
		Diverse deposita	-9.000	-9.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-32.092	-14.491

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 016 - Høvænget 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.

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.

PÅTEGNING

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 016 - Høvnøget

			Restgæld			Afdrag/		Årets		Rentebidrag/		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Kloak	57692817	1.875.000	958.050,12	0,00	0,00	126.130,40	0,00	13.452,12	2.732,69	0,00	831.919,72	2030
	Kloaksep. 2021	57692818	2.600.000	2.550.064,82	0,00	0,00	65.995,17	0,00	47.780,83	7.576,24	0,00	2.484.069,65	2052
Forbedring kontantlån			4.475.000	3.508.114,94	0,00	0,00	192.125,57	0,00	61.232,95	10.308,93	0,00	3.315.989,37	
Dispositionsfonden			5.566.652	5.462.691,78	103.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.566.651,78	2099
Forbedring dispositionsfondslån			5.566.652	5.462.691,78	103.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.566.651,78	
Selvfinansiering	Udsiftning af gulve og køkken	10160002	5.113.849	2.570.725,71	183.455,20	0,00	389.605,44	0,00	100.534,56	0,00	0,00	2.364.575,47	2030
			5.113.849	2.570.725,71	183.455,20	0,00	389.605,44	0,00	100.534,56	0,00	0,00	2.364.575,47	
Selvfinans., - individuelle forbedringer													
Selvfinansiering	Mgl. henlæggelser DV 2016	10160009	1.060.324	888.097,92	0,00	0,00	47.920,13	92.157,32	35.079,87	0,00	0,00	748.020,47	2034
			1.060.324	888.097,92	0,00	0,00	47.920,13	92.157,32	35.079,87	0,00	0,00	748.020,47	
Selvfinans., afdelingens forbedringsarb.													
Selvfinansiering	Nye brønde og dræn BSF	10160017	302.789,00	0,00	302.789,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.789,03	2099
			302.789,00	0,00	302.789,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.789,03	
Igangværende byggesager													
Råderet	1-016-1011	10160016	14.217	13.234,89	0,00	0,00	2.374,51	0,00	121,49	0,00	0,00	10.860,38	2028
		10160008	51.597	27.557,42	0,00	0,00	4.415,39	0,00	255,37	0,00	0,00	23.142,03	2031
Råderet			65.814	40.792,31	0,00	0,00	6.789,90	0,00	376,86	0,00	0,00	34.002,41	
Fælleshus			916.000	697.899,27	0,00	0,00	11.967,25	0,00	41.132,75	0,00	0,00	685.932,02	2036
Sydbank fælleshus			916.000	697.899,27	0,00	0,00	11.967,25	0,00	41.132,75	0,00	0,00	685.932,02	
Nykredit Realkredit A/S	Byggeskadesag 2011	57692816	22.175.000	15.244.082,52	0,00	0,00	783.427,09	0,00	39.424,79	59.872,52	-105.265,44	14.460.655,43	2041
			22.175.000	15.244.082,52	0,00	0,00	783.427,09	0,00	39.424,79	59.872,52	-105.265,44	14.460.655,43	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 57692816