



AFDELING 016 - HØVÆNGET
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 016 - HØVÆNGET
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

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:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	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	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Ja
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 Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (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:		1.071,33	1. januar 2024	67,95	6,76% 276.432

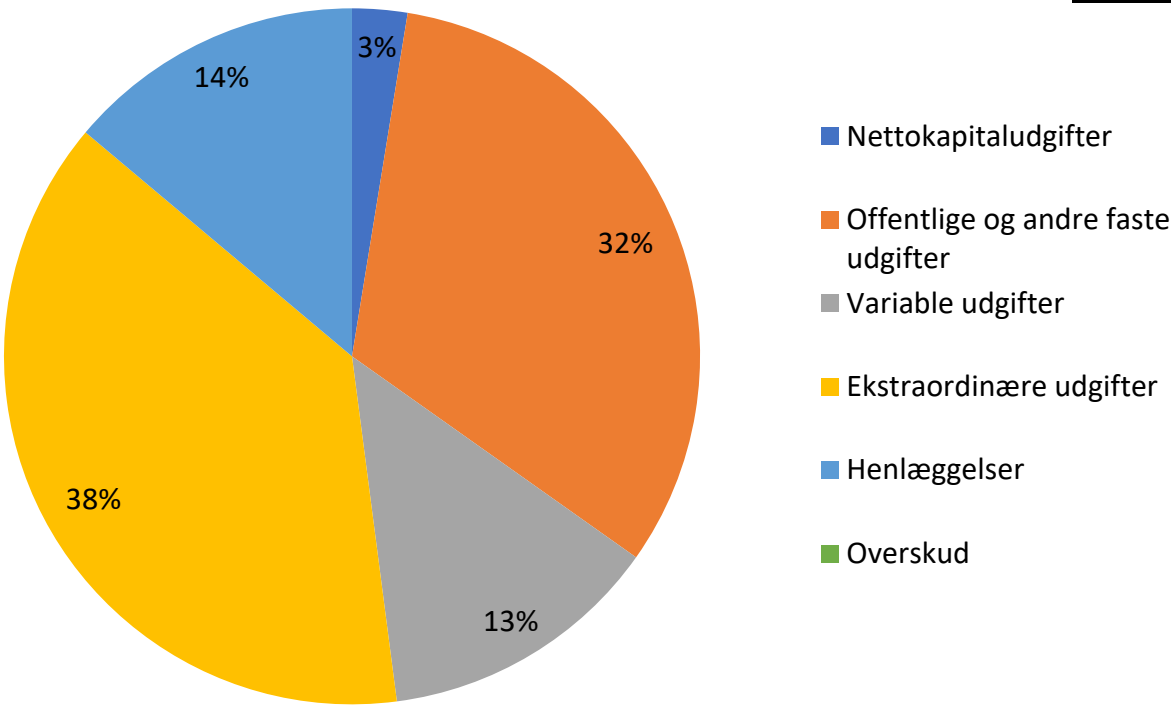
AFDELING 016 - HØVÆNGET
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 22.186. 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	1.696.410	1.681.000	-15.410
114-119	Variable udgifter i alt	691.270	615.000	-76.270
120-124	Henlæggelser i alt	730.000	730.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.009.217	1.905.000	-104.217
Udgifter i alt		5.261.656	5.066.000	-195.656
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	4.923.141	4.891.000	-32.141
202	Renter	141.571	0	-141.571
203	Andre ordinære indtægter	114.758	115.000	242
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	60.000	60.000	0
Indtægter i alt		5.239.470	5.066.000	-173.470
Årets resultat		-22.186		-22.186

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Renter fra individuelle lån	141.571
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Fjernelse af olietank, samt fældning af træer	-101.701
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Skyldig grundskyld for 2022 og 2023	-64.040
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	-29.822
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Mindreforbrug på 477 m3, merpris pr. m3 kr. 2,75	24.189
Øvrige poster	7.618
I alt	-22.186

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 016 - HØVÆNGET

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 4,32%, svarende til den gennemsnitlige diskonto +1%, mod en budgetteret rente på 4%.

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 2024 har afdelingen fået 4,41% i rente, heraf er 14 % renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen og 86% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2024	1.444.083
Forbrug 2024 jf. konto 116	-702.572
Henlagt 2024 jf. konto 120	650.000
Kursregulering 2024	-31.168
Indestående pr. 31.12.2024	1.360.343

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	482.870
Forbrug 2024 jf. konto 117	-30.773
Henlagt 2024 jf. konto 121	80.000
Indestående pr. 31.12.2024	532.097

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	0
Årets underskud (konto 210)	-22.186
Indestående pr. 31.12.2024	-22.186

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. 350 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 285.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 50.000.

AFDELING 016 - HØVÆNGET
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<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	575.822	546.000	578.000
107		Vandafgift	175.811	200.000	194.000
109	2	Renovation	213.476	185.000	225.000
110		Forsikringer	68.813	72.000	72.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	44.400	61.000	54.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	257.355	257.000	265.000
	4	2. Dispositionsfond	37.734	39.000	41.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	322.999	321.000	339.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.696.410	1.681.000	1.768.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	315.664	348.000	377.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	91.773	67.000	80.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	250.701	149.000	134.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	702.572	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-702.572	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	30.773	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-30.773	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	13.292	17.000	16.000
	9	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	1.200	0	0
119	10	Diverse udgifter	18.639	34.000	34.000
119.9		Variable udgifter i alt	691.270	615.000	641.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	650.000	650.000	650.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	80.000	80.000	50.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.252.439	3.161.000	3.244.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	207.287	212.000	731.000
		Renter	99.171	104.000	100.000
		Bidrag	9.729	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	316.188	316.000	831.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	476.506	459.000	69.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	785.495	785.000	788.000
		Renter	37.357	97.000	95.000
		Bidrag	59.873	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	123.225	127.000	121.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	1.005.949	1.009.000	1.004.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	11.893	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-11.893	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	50.402	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-50.402	0	0
131	13	Andre renter	146.534	121.000	21.000
134	14	Korrektioner vedr. tidligere år	64.040	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.009.217	1.905.000	1.925.000
139		Udgifter i alt	5.261.656	5.066.000	5.169.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.261.656	5.066.000	5.169.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	4.357.944	4.358.000	4.466.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	534.030	502.000	516.000
		7. Garager/carporte	24.000	24.000	24.000
		8. Individuel råderet	7.167	7.000	7.000
202	15	Renter	141.571	0	21.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	101.735	102.000	82.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	12.257	13.000	13.000
		5. Indeksoverskud	766	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	5.179.470	5.006.000	5.129.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	60.000	60.000	40.000
209		Indtægter i alt	5.239.470	5.066.000	5.169.000
210		Årets underskud overført	22.186	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	5.261.656	5.066.000	5.169.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	2.851.200	2.851.200
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	41.500.000	
		3. Heraf grundværdi	22.224.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	2.851.200	2.851.200
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	18.356.931	12.983.958
	20	2. Bygningsskaderenovering m.v.	13.675.160	14.460.655
	21	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	27.144	34.002
304	22	Andre anlægsaktiver	60.000	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	34.970.436	30.329.816
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	0	6.727
	23	6. Andre debitorer	0	46.621
	24	7. Forudbetalte udgifter	5.793	10.011
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.793	63.359
310		Aktiver i alt	34.976.229	30.393.175

AFDELING 016 - HØVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.360.343	1.444.083
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	532.097	482.870
406.9	27	Henlæggelser i alt	1.892.440	1.926.953
407	28	Opsamlet resultat	-22.186	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	1.870.254	1.926.953
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	9.374.846	9.568.573
		2. Bygningsskader	13.675.160	14.460.655
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	225.421	211.348
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	60.000	0
417		Langfristet gæld i alt	26.186.627	27.091.776
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	6.248.266	919.904
421	29	Skyldige omkostninger	656.128	412.659
422		Mellemregning med fraflyttere	0	9.790
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	14.954	32.092
426		Kortfristetgæld i alt	6.919.348	1.374.446
		Gæld i alt	33.105.975	28.466.222
430		Passiver i alt	34.976.229	30.393.175

AFDELING 016 - HØVÆNGET
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<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	207.160	178.000	218.000
109.2		Affaldsposer	6.214	7.000	7.000
109.3		Øvrige renovation	102	0	0
		Renovation i alt	213.476	185.000	225.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	257.355	257.000	265.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	37.734	39.000	41.000
		Bidrag til foreningen i alt	295.089	296.000	306.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	295.803	326.000	343.000
114.7		IT varmemesterkontor	10.620	6.000	14.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	9.241	16.000	20.000
		Renholdelse i alt	315.664	348.000	377.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	125.000	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.477	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	38.807	149.000	134.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	744	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	64.129	0	0
115.6		Materiel	16.545	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	250.701	149.000	134.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	42.466	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	58.381	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	103.883	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	420.512	0	0
116.6		Materiel	77.329	0	0
		Forbrug i alt	702.572	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-702.572	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	-12.257	-13.000	-13.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-12.257	-13.000	-13.000
118.3	8	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	10.254	14.000	13.000
		Øvrige udgifter	3.038	3.000	3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	13.292	17.000	16.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	13.292	17.000	16.000
118.4	9	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		Øvrige udgifter	1.200	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	1.200	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	1.200	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	2.235	4.000	3.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	8.777	9.000	9.000
119.2		Trivselsformål	2.000	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	2.386	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.900	6.000	6.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.577	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	18.639	34.000	34.000
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	159,78	159,78	159,78
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	650.000	650.000	650.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	650.000	650.000	650.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	19,67	19,67	12,29
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	80.000	80.000	50.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	80.000	80.000	50.000
131	13	Andre renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	4.964	0	0
		Andre renter	141.571	121.000	21.000
		Andre renter i alt	146.534	121.000	21.000
134	14	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld 2022 og 2023	64.040	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	64.040	0	0

AFDELING 016 - HØVÆNGET
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Andre renter	141.571	0	21.000
		Renter i alt	141.571	0	21.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	100.000	100.000	80.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	1.735	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	101.735	102.000	82.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	12.257	13.000	13.000
203.5		Indeksoverskud	766	0	0
		Andre ordinære indtægter i alt	114.758	115.000	95.000
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	60.000	60.000	40.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	60.000	60.000	40.000

AFDELING 016 - HØVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	2.851.200	2.851.200
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	2.851.200	2.851.200
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	2.364.576	13.127.530
		+ Forbedringsarbejder i året	383.327	590.204
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.747.903	13.717.734
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-418.962	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-418.962	0
		Afdrag 2023	0	-204.093
		Afskrivninger 2023	0	-437.526
		Årets overskud	0	-92.157
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	2.328.941	12.983.958
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	10.619.383	0
		+ Forbedringsarbejder i året	5.666.580	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.285.963	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-257.973	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-257.973	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	16.027.990	
		Forbedringsarbejder i alt	18.356.931	12.983.958
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
303.2	20	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		Anskaffelsessum primo	14.460.655	15.244.083
		Samlet anskaffelsessum ultimo	14.460.655	15.244.083
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-785.495	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-785.495	
		Afskrivninger 2023	0	-783.427
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	13.675.160	14.460.655
303.4	21	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	34.002	40.792
		- Årets afskrivninger	-6.858	-6.790
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	27.144	34.002

AFDELING 016 - HØVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
304.1	22	Andre anlægsaktiver		
		Andre driftsstøttelån	60.000	0
		Andre anlægsaktiver i alt	60.000	0
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringsager	0	43.147
		Afdragsordninger	0	398
		Engangsbeløb	0	3.076
		Andre debitorer i alt	0	46.621
305.7	24	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	1.233	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	4.560	10.011
		Forudbetalte forbrug i alt	5.793	10.011

AFDELING 016 - HØVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	1.444.083	1.460.365		
		Årets forbrug (konto 116)	-702.572	-616.332		
		Årets henlæggelser (konto 120)	650.000	615.000		
		Kursregulering	-31.168	-14.950		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.360.343	1.444.083		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	0	-14.950	-31.168	-46.118
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			482.870	433.790
		Årets forbrug (konto 117.1)			-30.773	-30.920
		Årets henlæggelser (konto 121)			80.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			532.097	482.870
406.9	27	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			631.538	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			1.260.902	
		Henlæggelser i alt			1.892.440	
407	28	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			0	0
		Årets underskud (konto 210)			-22.186	0
		Opsamlet resultat i alt			-22.186	0
421	29	Skyldige omkostninger				
		Bygge- og varekreditorer			522.874	239.448
		Afsat beløb til byggeregnskab			30.632	30.632
		Feriepengeforpligtelser			7.533	16.001
		Skyldige løndelev			0	5.826
		Varmer			0	408
		El			15.060	9.565
		Øvrige skyldige			80.029	110.778
		Skyldige omkostninger i alt			656.128	412.659
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.				
		Forudbetalt leje			5.954	23.092
		Diverse deposita			9.000	9.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt			14.954	32.092

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2025



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsbestyrelsen i ALBOA Almen Boligorganisation Aarhus

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 016 - Høvænget for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks 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 driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

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

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt 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. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 016 - Høvænget

		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	831.919,72	0,00	0,00	128.003,44	0,00	11.579,08	2.352,20	0,00	703.916,28	2030
Nykredit Realkredit A/S	Kloak 2021	57692818	2.600.000	2.484.069,65	0,00	0,00	67.252,68	0,00	46.523,32	7.376,84	0,00	2.416.816,97	2052
Forbedring kontantlån			4.475.000	3.315.989,37	0,00	0,00	195.256,12	0,00	58.102,40	9.729,04	0,00	3.120.733,25	
Dispositionsfonden	Fugt i gulve	10160006	5.580.212	5.566.651,78	13.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.580.211,78	2099
Forbedring dispositionsfondslån			5.580.212	5.566.651,78	13.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.580.211,78	
Selvfinansering	Udsk. af gulve og køkken	10160002	5.300.113	2.364.575,47	383.327,49	0,00	418.962,17	0,00	108.947,83	0,00	0,00	2.328.940,79	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			5.300.113	2.364.575,47	383.327,49	0,00	418.962,17	0,00	108.947,83	0,00	0,00	2.328.940,79	
Selvfinansering	Nye brønde og dræn BSF	10160017	5.310.863	302.789,03	5.008.074,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.310.863,38	2099
Igangværende byggesager			5.310.863	302.789,03	5.008.074,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.310.863,38	
Selvfinansering	Mgl. henlæggelser DV 2016	10160009	1.060.324	748.020,47	644.945,99	0,00	50.685,52	0,00	32.314,48	0,00	0,00	1.342.280,94	2034
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			1.060.324	748.020,47	644.945,99	0,00	50.685,52	0,00	32.314,48	0,00	0,00	1.342.280,94	
Råderet	1-016-1011	10160016	14.217	10.860,38	0,00	0,00	2.398,37	0,00	97,63	0,00	0,00	8.462,01	2028
Råderet	1-016-1046	10160008	51.597	23.142,03	0,00	0,00	4.459,74	0,00	211,02	0,00	0,00	18.682,29	2031
Råderet			65.814	34.002,41	0,00	0,00	6.858,11	0,00	308,65	0,00	0,00	27.144,30	
Sydbank A/S	Fælleshus	10162161685	916.000	685.932,02	0,00	0,00	12.031,23	0,00	41.068,77	0,00	0,00	673.900,79	2036
Sydbank fælleshus			916.000	685.932,02	0,00	0,00	12.031,23	0,00	41.068,77	0,00	0,00	673.900,79	
Nykredit Realkredit A/S	Byggeskadesag - tag og facade	57692816	22.175.000	14.460.655,43	0,00	0,00	785.495,05	0,00	37.356,83	59.872,52	-123.224,51	13.675.160,38	2041
Byggeskade kontantlån			22.175.000	14.460.655,43	0,00	0,00	785.495,05	0,00	37.356,83	59.872,52	-123.224,51	13.675.160,38	
Dispositionsfonden	Driftslån ved underskud	10160019	60.000	0,00	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00	2099
Særstøttelån - dispositionsfonden			60.000	0,00	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 57692816