



AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 22		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Olaf Rudes Vej 25 - 41		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		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.					
349580					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 38C mfl.					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		78	5.749	1	78,0
Boligoplysninger i alt		78	5.749		78,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	8	399	1	8,0
	2	16	1.044	1	16,0
	3	43	3.327	1	43,0
	4	11	979	1	11,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		19	0	1/5	3,8
Lejemålsoplysninger i alt		97	5.749		81,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv
		Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk			
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		97	5.833,0	30. maj 1963	01-03-1965
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		97	5.833,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m² på balancetidspunktet:		732,87	1. januar 2023	23,48	3,31% 134.964

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 158.979.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	344.500	345.000	500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.482.962	1.513.000	30.038
114-119	Variable udgifter i alt	769.141	791.000	21.859
120-124	Henlæggelser i alt	1.340.000	1.340.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	699.842	667.000	-32.842
Udgifter i alt		4.636.446	4.656.000	19.554

Indtægter

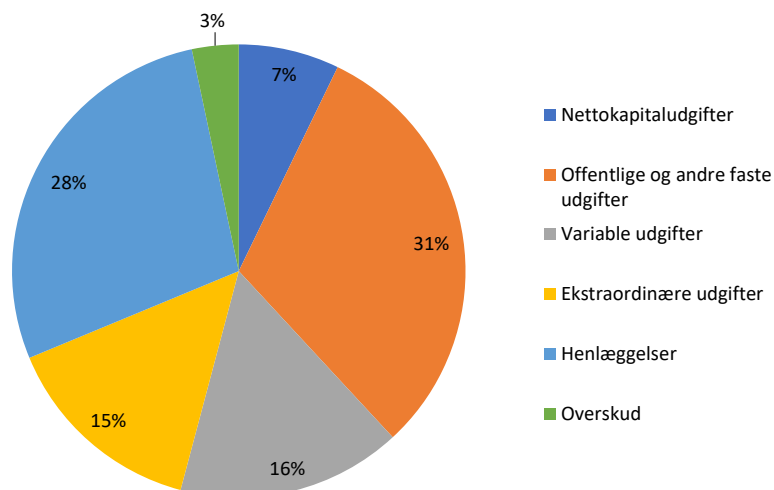
201	Boligaftager og leje	-4.563.975	-4.543.000	20.975
202	Renter	-229.852	-38.000	191.852
203	Andre ordinære indtægter	-1.597	-75.000	-73.403
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-4.795.425	-4.656.000	139.425

Årets resultat	-158.979	158.979
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	191.852
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Ikke overført opsamlet resultat pga underskud 2021 + 2022	-73.403
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris el	55.186
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Merforbrug på 864 m3	-32.232
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Øvrige diverse udgifter, afd.bestyrelsen + trivsel	29.230
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-24.439
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse lønposter	16.702
Øvrige poster	-3.918
I alt	158.979

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

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	-10.771.874
Forbrug 2023 jf. konto 116	695.673
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.240.000
Kursregulering 2023	-274.527
Indestående pr. 31.12.2023	-11.590.728

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-62.998
Forbrug 2023 jf. konto 117	154.095
Henlagt 2023 jf. konto 121	-100.000
Indestående pr. 31.12.2023	-8.903

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-176.081
Indestående pr. 31.12.2023	-176.081

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. 345.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 150.000.

Konto 405:

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

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

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	344.500	345.000	345.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	302.526	313.000	316.000
107		Vandafgift	275.232	243.000	265.000
109	2	Renovation	129.366	138.000	141.000
110		Forsikringer	112.033	109.000	123.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	84.507	140.000	140.000
		3. Målerpasning m.m.	11.306	11.000	11.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	374.740	374.000	384.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	56.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	193.252	185.000	203.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.482.962	1.513.000	1.639.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	443.532	467.000	494.000
		2. Rengøring af trappeopgang	63.360	64.000	64.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	33.406	26.000	50.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	174.439	150.000	169.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	695.673	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-695.673	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	154.095	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-154.095	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	26.420	23.000	23.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	4.215	8.000	9.000
119	10	Diverse udgifter	23.770	53.000	54.000
119.9		Variable udgifter i alt	769.141	791.000	863.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.240.000	1.240.000	1.240.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	150.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.936.604	3.989.000	4.237.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

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	472.322	479.000	479.000
		Renter	71.612	70.000	78.000
		Bidrag	14.700	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	558.634	549.000	557.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	74.790	82.000	77.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.381	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.381	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	88.770	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-88.770	0	0
131	13	Andre renter	66.417	36.000	64.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	0	15.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	699.842	667.000	713.000
139		Udgifter i alt	4.636.446	4.656.000	4.950.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	158.979	0	0
140		Overskud i alt	158.979	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.795.425	4.656.000	4.950.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-4.213.284	-4.213.000	-4.486.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-303.216	-280.000	-303.000
		4. Erhverv	-1.707	-4.000	-6.000
		6. Kældre m.v.	-17.688	-18.000	-18.000
		7. Garager/carporte	-28.080	-28.000	-28.000
202	14	Renter	-229.852	-38.000	-106.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.597	-5.000	-3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	-70.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.795.425	-4.656.000	-4.950.000
209		Indtægter i alt	-4.795.425	-4.656.000	-4.950.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.795.425	-4.656.000	-4.950.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	7.634.672	7.634.672
		1. Kontantværdi pr. 31. december	46.500.000	
		2. Heraf grundværdi	13.176.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	7.634.672	7.634.672
303		Forbedringsarbejde:		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.196.724	6.222.522
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.831.396	13.857.195
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	18	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	16.857	5.788
		2. Beboerindskud	0	6.825
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	244.610	258.471
	20	4. Fraflytninger	12.543	4.745
	21	6. Andre debitorer	39.295	30.705
	22	7. Forudbetalte udgifter	826	0
		8. Prioritetsydelse	3.750	3.750
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.671.161	10.782.573
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.989.042	11.092.857
310		Aktiver i alt	25.820.438	24.950.052

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-11.590.728	-10.771.874
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-8.903	-62.998
405	25	Tab ved fraflytninger	-176.081	-176.081
406.9		Henlæggelser i alt	-11.775.712	-11.010.953
407	26	Opsamlet resultat	-112.794	46.185
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-11.888.506	-10.964.768
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-103.443	-208.619
409		Beboerindskud	-270.100	-270.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-7.261.129	-7.155.954
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-7.634.672	-7.634.672
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-4.604.344	-5.076.666
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-456.375	-437.800
417		Langfristet gæld i alt	-12.695.391	-13.149.138
Kortfristetgæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-356.898	-369.390
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse	-7.500	-7.500
421	28	Skyldige omkostninger	-844.301	-432.503
422		Mellemregning med fraflyttere	-6.639	0
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-21.204	-26.753
426		Kortfristetgæld i alt	-1.236.541	-836.146
		Gæld i alt	-13.931.932	-13.985.284
430		Passiver i alt	-25.820.438	-24.950.052

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

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:			
101.1		Afdrag	105.175	105.000	60.000
101.2		Renter	7.602	9.000	4.000
101.3		Bidrag	920	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	76.935	77.000	93.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	153.869	154.000	188.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			344.500	345.000	345.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	114.684	121.000	124.000
109.2		Affaldsposer	6.500	9.000	9.000
109.3		Øvrige renovation	8.181	8.000	8.000
Renovation i alt			129.366	138.000	141.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	360.340	360.000	369.000
112.1		Tillægsydelse	14.400	14.000	15.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>374.740</i>	<i>374.000</i>	<i>384.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	56.000
Bidrag til foreningen i alt			374.740	374.000	440.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	416.570	435.000	463.000
114.7		IT varmemesterkontor	12.287	10.000	11.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	14.675	22.000	20.000
Renholdelse i alt			443.532	467.000	494.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	15.896	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	16.150	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	33.121	150.000	169.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	3.111	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	73.772	0	0
115.6		Materiel	32.390	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			174.439	150.000	169.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

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	97.808	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	55.772	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	109.922	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	93.675	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	324.797	0	0
116.6		Materiel	13.698	0	0
		Forbrug i alt	695.673	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-695.673	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	4.913	5.000	5.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	13.046	14.000	14.000
		Øvrige udgifter	8.460	4.000	4.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	26.420	23.000	23.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	26.420	23.000	23.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	2.392	4.000	4.000
		Andel fællesfaciliteters drift	1.824	4.000	5.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	4.215	8.000	9.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	4.215	8.000	9.000
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	30.635	31.000	32.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	12.367	12.000	13.000
119.2		Trivselsformål	0	2.000	2.000
119.3		Afdelingsmøder	4.982	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	6.416	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	5	24.000	24.000
		Diverse udgifter i alt	23.770	53.000	54.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	215,69	215,69	215,69
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.240.000	1.240.000	1.240.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.240.000	1.240.000	1.240.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,39	17,39	26,09
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	150.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	150.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	66.417	36.000	64.000
		Andre renter i alt	66.417	36.000	64.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
202	14	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-186.863	-26.000	-65.000
		Andre renter	-42.990	-12.000	-41.000
		Renter i alt	-229.852	-38.000	-106.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.597	-5.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.597	-5.000	-3.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	-70.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-1.597	-75.000	-3.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	7.634.672	7.634.672
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	7.634.672	7.634.672
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	6.222.522	6.450.223
		+ Årets tilgang/afgang	521.314	337.631
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-472.322	-478.877
		- Årets afskrivninger	-74.790	-86.454
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	6.196.724	6.222.522
305.1	18	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	16.857	5.788
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	16.857	5.788
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	244.610	258.471
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	244.610	258.471
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	143	4.745
		Tilgodehavende hos kommunen	12.400	0
		Fraflytninger i alt	12.543	4.745
305.6	21	Andre debitorer		
		Forsikringssager	38.562	30.531
		Engangsbeløb	734	175
		Andre debitorer i alt	39.295	30.705
305.7	22	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	826	0
		Forudbetalte forbrug i alt	826	0

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-10.771.874	-11.023.286
		Årets forbrug (konto 116)	695.673	754.173
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.240.000	-1.355.000
		Kursregulering	-274.527	852.239
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-11.590.728	-10.771.874
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-62.998	-292.441
		Årets forbrug (konto 117.1)	154.095	329.443
		Årets henlæggelser (konto 121)	-100.000	-100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-8.903	-62.998
405	25	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-176.081	-176.081
		Tab ved fraflytninger i alt	-176.081	-176.081
407	26	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	46.185	-200.384
		Årets underskud (konto 210)	0	61.569
		Årets overskud (konto 140)	-158.979	0
		Overført til drift (konto 203.6)	0	185.000
		Opsamlet resultat i alt	-112.794	46.185
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-356.898	-369.390
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-356.898	-369.390
421	28	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-538.343	-145.396
		Feriepengeforpligtelser	-15.843	-15.321
		Skyldige lønde	0	-4.435
		Individuelle køkkenrenovering	-246.029	-222.601
		El	-21.142	-28.905
		Vand	-22.944	-15.111
		Øvrige skyldige	0	-734
		Skyldige omkostninger i alt	-844.301	-432.503
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-19.204	-24.753
		Deposita garager	-800	-800
		Diverse deposita	-1.200	-1.200
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-21.204	-26.753

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 022 - Olaf Rudes Vej 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 022 - Olaf Rudes Vej

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afgang	afskrivning	Årets		Aldrags-		Index-	Restgæld		Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang			overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelssstøtte	regulering	ultimo	
Realkredit Danmark		14384917001	300.000	67.275,26	0,00	0,00	11.500,56	0,00	2.899,44	600,00	0,00	0,00	0,00	55.774,70	2025
RD oprindelig obligationslån															
			300.000	67.275,26	0,00	0,00	11.500,56	0,00	2.899,44	600,00	0,00	0,00	0,00	55.774,70	
Realkredit Danmark		14384917008	1.195.000	141.343,28	0,00	0,00	93.674,67	0,00	4.702,53	319,61	0,00	0,00	0,00	47.668,61	2024
RD oprindelig kontantlån															
			1.195.000	141.343,28	0,00	0,00	93.674,67	0,00	4.702,53	319,61	0,00	0,00	0,00	47.668,61	
Jyske Bank	Altaner	41219517	3.892.000	3.062.494,77	0,00	0,00	258.223,64	0,00	17.448,28	8.897,34	0,00	0,00	0,00	2.804.271,13	2034
Forbedring kontantlån															
			3.892.000	3.062.494,77	0,00	0,00	258.223,64	0,00	17.448,28	8.897,34	0,00	0,00	0,00	2.804.271,13	
Realkredit Danmark	Haveanlæg	14384917003	2.320.000	852.069,44	0,00	0,00	82.871,23	0,00	26.721,93	2.463,61	0,00	0,00	0,00	769.198,21	2031
Forbedring flexlån															
			2.320.000	852.069,44	0,00	0,00	82.871,23	0,00	26.721,93	2.463,61	0,00	0,00	0,00	769.198,21	
Realkredit Danmark	Køkkener	14384917005	156.000	81.010,75	0,00	0,00	6.223,72	0,00	4.131,56	236,10	0,00	0,00	0,00	74.787,03	2033
Realkredit Danmark	Køkkener	14384917006	204.000	117.194,95	0,00	0,00	7.488,59	0,00	5.863,61	343,25	0,00	0,00	0,00	109.706,36	2034
Realkredit Danmark	Køkkener	14384917010	943.000	430.552,00	0,00	0,00	68.895,95	0,00	6.687,37	1.214,41	0,00	0,00	0,00	361.656,05	2028
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	69684405	889.000	533.343,80	0,00	0,00	48.618,83	0,00	10.759,25	1.545,57	0,00	0,00	0,00	484.724,97	2032
Individuelle forbedringer															
			2.192.000	1.162.101,50	0,00	0,00	131.227,09	0,00	27.441,79	3.339,33	0,00	0,00	0,00	1.030.874,41	
Selvfinansiering	Køkken	10220004	1.501.945	1.088.344,16	82.928,38	0,00	74.790,41	0,00	66.417,38	0,00	0,00	0,00	0,00	1.096.482,13	2030
Selvfinans. - individuelle forbedringer															
			1.501.945	1.088.344,16	82.928,38	0,00	74.790,41	0,00	66.417,38	0,00	0,00	0,00	0,00	1.096.482,13	
Selvfinansiering	Tag, døre og vinduer	10220008	495.899	57.512,50	438.385,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	495.897,87	2025
Igangværende byggesager															
			495.899	57.512,50	438.385,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	495.897,87	