



AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	21

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	39	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 039 - Hjulbjergvej		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Hjulbjergvej 9 A - 119		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.					
183038					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 1H					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		85	6.563	1	85,0
Boligoplysninger i alt		85	6.563		85,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	10	392	1	10,0
	2	40	2.579	1	40,0
	3	12	1.020	1	12,0
	4	17	1.840	1	17,0
	5	6	732	1	6,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		12	0	1/5	2,4
Lejemålsoplysninger i alt		97	6.563		87,4
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		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		85	6.564,0	10. maj 1979	1. jan 1981
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		85	6.564,0		
Boligafgifter	Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	974,08	1. januar 2023	33,21	3,53%	217.980

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 197.010.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.278.852	1.279.000	148
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.493.626	1.528.000	34.374
114-119	Variable udgifter i alt	934.017	1.021.000	86.983
120-124	Henlæggelser i alt	1.330.000	1.330.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.705.272	1.695.000	-10.272
Udgifter i alt		6.741.767	6.853.000	111.233

Indtægter

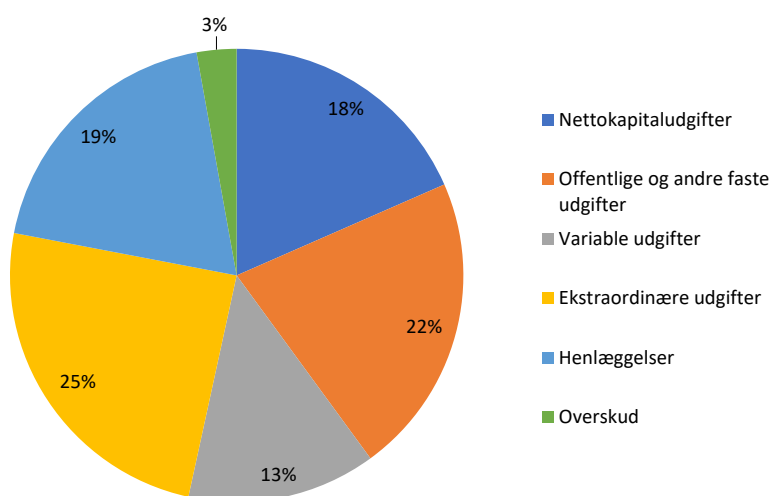
201	Boligafgifter og leje	-6.661.682	-6.645.000	16.682
202	Renter	-106.355	-22.000	84.355
203	Andre ordinære indtægter	-170.740	-186.000	-15.260
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-6.938.777	-6.853.000	85.777

Årets resultat	-197.010	197.010
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret som 3 års gennemsnit	85.804
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	84.355
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Afløsertimer og øvrige udgifter	26.264
Øvrige poster	586
I alt	197.010

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

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

Pr. 15 september 2022 trådte en ny bekendtgørelse i kraft vedrørende behandling af kursreguleringer. Ændringen medfører, at kursreguleringer - både op- og nedskrivninger fremover skal henføres til henlæggelses-konto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne der påvirker afdelingens resultatopgørelse.

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

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-3.900.253
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.073.795
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.230.000
Kursregulering 2023	-125.519
Indestående pr. 31.12.2023	-4.181.976

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-102.966
Forbrug 2023 jf. konto 117	96.148
Henlagt 2023 jf. konto 121	-100.000
Indestående pr. 31.12.2023	-106.818

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-77.696
Indestående pr. 31.12.2023	-77.696

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. 394.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 125.000.

Konto 405:

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

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

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	1.278.852	1.279.000	1.279.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	789.136	789.000	789.000
107		Vandafgift	632	0	0
109	2	Renovation	158.832	173.000	170.000
110		Forsikringer	113.646	111.000	125.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	55.560	79.000	74.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	375.820	376.000	395.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	60.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.493.626	1.528.000	1.613.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	553.500	601.000	619.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	96.235	75.000	100.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	93.196	179.000	179.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.073.795	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.073.795	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	96.148	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-96.148	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	106.819	92.000	100.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.350	5.000	5.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	24.077	25.000	26.000
119	11	Diverse udgifter	52.840	44.000	40.000
119.9		Variable udgifter i alt	934.017	1.021.000	1.069.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.230.000	1.230.000	1.500.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	125.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.036.495	5.158.000	5.586.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

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	392.681	396.000	393.000
		Renter	232.216	257.000	252.000
		Bidrag	23.500	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	648.398	653.000	645.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	49.500	47.000	51.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag	918.105	918.000	915.000
		Renter	-67.299	-5.000	-2.000
		Bidrag	61.965	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	37.566	41.000	41.000
		Ydelser vedr. lån til bygningskader:	950.337	954.000	954.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	70	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-70	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	26.964	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-26.964	0	0
131	14	Andre renter	57.038	41.000	54.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.705.272	1.695.000	1.704.000
139		Udgifter i alt	6.741.767	6.853.000	7.290.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	197.010	0	0
140		Overskud i alt	197.010	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.938.777	6.853.000	7.290.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

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	-6.392.916	-6.393.000	-6.743.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-243.829	-227.000	-234.000
		7. Garager/carporte	-20.160	-20.000	-20.000
		8. Individuel råderet	-4.777	-5.000	-5.000
202	15	Renter	-106.355	-22.000	-91.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.849	-6.000	-3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-44.790	-55.000	-46.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-4.100	-5.000	-3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-120.000	-120.000	-145.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-6.938.777	-6.853.000	-7.290.000
209		Indtægter i alt	-6.938.777	-6.853.000	-7.290.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-6.938.777	-6.853.000	-7.290.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	53.125.888	53.125.888
		1. Kontantværdi pr. 31. december		103.000.000
		2. Heraf grundværdi		32.104.800
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	53.125.888	53.125.888
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.779.935	7.896.662
	19	2. Bygningsskaderenovering m.v.	19.436.093	20.354.197
	20	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	37.506	41.884
304.9		Anlægsaktiver i alt	80.379.422	81.418.631
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	12.648	7.290
		2. Beboerindskud	0	5.100
	22	4. Fraflytninger	8.736	932
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.798	3.227
	24	6. Andre debitorer	8.903	48.991
	25	7. Forudbetalte udgifter	1.609	644
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.822.259	4.524.516
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.856.953	4.590.701
310		Aktiver i alt	85.236.374	86.009.332

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.181.976	-3.900.253
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-106.818	-102.966
405	28	Tab ved fraflytninger	-77.696	-77.696
406.9		Henlæggelser i alt	-4.366.491	-4.080.915
407	29	Opsamlet resultat	-311.655	-431.655
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-4.678.145	-4.512.570
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	-8.235.293	-8.235.293
409		Beboerindskud	-718.000	-718.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-44.172.595	-44.172.595
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-53.125.888	-53.125.888
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-7.145.690	-7.377.195
		2. Bygningsskader	-19.436.093	-20.354.197
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-365.400	-354.800
417		Langfristet gæld i alt	-80.073.071	-81.212.080
Kortfristetgæld				
421	30	Skyldige omkostninger	-481.074	-263.074
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-3.133
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-4.084	-18.474
426		Kortfristetgæld i alt	-485.158	-284.682
		Gæld i alt	-80.558.229	-81.496.762
430		Passiver i alt	-85.236.374	-86.009.332

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.278.852	1.279.000	1.279.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			1.278.852	1.279.000	1.279.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	144.867	154.000	151.000
109.2		Affaldsposer	0	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	13.965	14.000	14.000
Renovation i alt			158.832	173.000	170.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	375.820	376.000	395.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>375.820</i>	<i>376.000</i>	<i>395.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	60.000
Bidrag til foreningen i alt			375.820	376.000	455.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	517.518	558.000	580.000
114.7		IT varmemesterkontor	17.783	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	18.199	25.000	23.000
Renholdelse i alt			553.500	601.000	619.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	6.028	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	6.071	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	26.544	179.000	179.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	3.675	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	21.536	0	0
115.6		Materiel	29.342	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			93.196	179.000	179.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

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	362.245	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	13.274	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	90.426	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	283.897	0	0
116.6		Materiel	323.953	0	0
		Forbrug i alt	1.073.795	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.073.795	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	16.028	21.000	20.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	36.932	31.000	33.000
		Administrationsgebyr vaskekort	7.990	8.000	8.000
		Øvrige udgifter	45.869	32.000	39.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	106.819	92.000	100.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-44.790	-55.000	-46.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	62.028	37.000	54.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel fællesfaciliteters drift	7.350	5.000	5.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	7.350	5.000	5.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	7.350	5.000	5.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	17.647	21.000	20.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	3.747	1.000	2.000
		Øvrige udgifter	2.683	3.000	4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	24.077	25.000	26.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-4.100	-5.000	-3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	19.977	20.000	23.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	89.355	62.000	82.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	13.477	14.000	14.000
119.2		Trivselsformål	18.072	2.000	7.000
119.3		Afdelingsmøder	2.937	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	14.086	6.000	2.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	0	10.000
119.9		Øvrige udgifter	4.269	20.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	52.840	44.000	40.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	187,41	187,41	228,55
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.230.000	1.230.000	1.500.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.230.000	1.230.000	1.500.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	15,24	15,24	19,05
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	125.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	125.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	57.038	41.000	54.000
		Andre renter i alt	57.038	41.000	54.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-85.437	-16.000	-72.000
		Andre renter	-20.918	-6.000	-19.000
		Renter i alt	-106.355	-22.000	-91.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.849	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.849	-6.000	-3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-44.790	-55.000	-46.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-4.100	-5.000	-3.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-120.000	-120.000	-145.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-170.740	-186.000	-197.000

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	36.357.345	36.357.345
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	16.768.543	16.768.543
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	53.125.888	53.125.888
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	7.896.662	8.116.658
		+ Årets tilgang	356.909	156.391
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	161.177	60.257
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-392.681	-390.364
		- Årets afskrivninger	-45.121	-46.280
		- Årets overskud	-197.010	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	7.779.935	7.896.662
303.2	19	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	20.354.197	21.275.396
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-918.105	-921.199
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	19.436.093	20.354.197
303.4	20	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	41.884	46.219
		- Årets afskrivninger	-4.379	-4.335
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	37.506	41.884
305.1	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	12.648	7.290
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	12.648	7.290
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	768	0
		Tilgodehavende hos kommunen	7.967	932
		Fraflytninger i alt	8.736	932
305.5	23	Afsluttede forbrugsrengskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	2.798	3.227
		Afsluttede forbrugsrengskaber i alt	2.798	3.227
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	37.002
		Vaskeriafregninger	8.903	5.989
		Engangsbeløb	0	6.000
		Andre debitorer i alt	8.903	48.991

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	644
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.609	0
		Forudbetalte forbrug i alt	1.609	644

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-3.900.253	-4.894.680
		Årets forbrug (konto 116)	1.073.795	1.705.190
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.230.000	-1.130.000
		Kursregulering	-125.519	419.237
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-4.181.976	-3.900.253
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-102.966	-219.778
		Årets forbrug (konto 117.1)	96.148	186.812
		Årets henlæggelser (konto 121)	-100.000	-70.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-106.818	-102.966
405	28	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-77.696	-77.696
		Tab ved fraflytninger i alt	-77.696	-77.696
407	29	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-431.655	-374.536
		Årets overskud (konto 140)	0	-185.119
		Overført til drift (konto 203.6)	120.000	128.000
		Opsamlet resultat i alt	-311.655	-431.655
421	30	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-220.975	-54.208
		Feriepengeforpligtelser	-20.692	-19.770
		Individuelle køkkenrenovering	-179.002	-142.881
		Varme	-526	0
		El	-11.972	-15.880
		Øvrige skyldige	-47.907	-30.336
		Skyldige omkostninger i alt	-481.074	-263.074

AFDELING 039 - HJULBJERGVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-3.104	-17.214
		Deposita ungdomsboliger	560	0
		Deposita garager	-1.540	-1.260
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-4.084	-18.474

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 039 - Hjulbjergvej 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

OVERSICHT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 039 - Hjulbjergvej

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/	Årets		Rente	Bidrag	Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud					ultimo	
Landsbyggefonden		78100	8.235.293	8.235.293,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.235.293,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			8.235.293	8.235.293,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.235.293,00	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	328710702	5.400.000	4.436.905,22	0,00	0,00	146.959,52	0,00	109.043,68	13.146,24	0,00	0,00	4.289.945,70	2045
Forbedring kontantlån			5.400.000	4.436.905,22	0,00	0,00	146.959,52	0,00	109.043,68	13.146,24	0,00	0,00	4.289.945,70	
Realkredit Danmark	Fjernvarmenet	19583435001	1.300.000	617.221,41	0,00	0,00	48.023,31	0,00	36.248,57	1.938,25	0,00	55.107,25	624.305,35	2036
Realkredit Danmark	Fjernvarmenet	19583435002	1.300.000	636.285,48	0,00	0,00	47.894,83	0,00	34.483,54	1.894,70	0,00	56.837,79	645.228,44	2037
Jyske Bank	Bygningsrenovering	5585669	1.020.000	550.246,66	0,00	0,00	36.897,54	0,00	25.845,96	3.953,30	0,00	49.231,94	562.581,06	2038
Forbedring indexlån			3.620.000	1.803.753,55	0,00	0,00	132.815,68	0,00	96.578,07	7.786,25	0,00	161.176,98	1.832.114,85	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	328710701	471.000	282.570,10	0,00	0,00	25.758,69	0,00	5.700,35	818,87	0,00	0,00	256.811,41	2032
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	328710705	721.000	598.276,12	0,00	0,00	40.732,03	0,00	4.685,21	1.749,08	0,00	0,00	557.544,09	2036
Individuelle forbedringer			1.192.000	880.846,22	0,00	0,00	66.490,72	0,00	10.385,56	2.567,95	0,00	0,00	814.355,50	
Selvfinansering	Køkken	10390018	597.379	519.466,82	0,00	0,00	45.121,06	0,00	56.639,50	0,00	0,00	0,00	474.345,76	2039
Selvfinans. - individuelle forbedringer			597.379	519.466,82	0,00	0,00	45.121,06	0,00	56.639,50	0,00	0,00	0,00	474.345,76	
Selvfinansering	Stensætning	10390019	220.938	0,00	220.937,50	0,00	0,00	61.038,42	0,00	0,00	0,00	0,00	159.899,08	2033
Selvfinansering	Affaldsfraktioner	10390020	135.971	0,00	135.971,25	0,00	0,00	135.971,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			356.909	0,00	356.908,75	0,00	0,00	197.009,67	0,00	0,00	0,00	0,00	159.899,08	
Råderet	1-039-1079-10	10390014	59.533	41.884,22	0,00	0,00	4.378,51	0,00	398,81	0,00	0,00	0,00	37.505,71	2036
Råderet			59.533	41.884,22	0,00	0,00	4.378,51	0,00	398,81	0,00	0,00	0,00	37.505,71	
Nordea Bank Danmark A/S	Køkken		585.221	247.661,22	0,00	0,00	38.386,95	0,00	16.090,25	0,00	0,00	0,00	209.274,27	
Bankkredit - individuelle			585.221	247.661,22	0,00	0,00	38.386,95	0,00	16.090,25	0,00	0,00	0,00	209.274,27	
Sydbank A/S	Køkken	10391539790	180.815	8.028,56	0,00	0,00	8.028,56	0,00	118,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Sydbank køkkenlån - individuel			180.815	8.028,56	0,00	0,00	8.028,56	0,00	118,45	0,00	0,00	0,00	0,00	

Nykredit Realkredit A/S	328710704	23.592.000	20.354.197,24	0,00	0,00	918.104,55	0,00	-67.298,99	61.965,00	-37.566,14	0,00	19.436.092,69	2045
Byggeskade flexlån		23.592.000	20.354.197,24	0,00	0,00	918.104,55	0,00	-67.298,99	61.965,00	-37.566,14	0,00	19.436.092,69	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 328710704