



AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	46	Kommune	746
ALBOA		Afdeling 046 - Hirsevænget		Skanderborg Kommune	
Vestergårdsvej 15		Hirsevænget 16 A - 148 C og Skråvejen 12 A - 12 F		Skanderborg Fælled 1	
8260 Viby J		8464 Galten		8660 Skanderborg	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	87947000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
003362, 003425, 003426, 003504, 003698, 003870, 004060, 004061, 004107					
Matrikeltekst					
Galten By, Galten 7 HR, 7IF M.F.L., 7II, 15U, 7KK M.F.L, Skovby By, Skovby 18CS, 18CV, 18CX, 18CÆ					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		108	8.364	1	108,0
Ungdomsboliger		18	540	1	18,0
Boligoplysninger i alt		126	8.904		126,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	12	296	1	12,0
	2	61	4.115	1	61,0
	3	45	3.741	1	45,0
	4	8	752	1	8,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		126	8.904		126,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	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		126	8.890,8	7. feb. 1985 / 3. marts 1987 / 7. juni 1989 / 6. maj 1992 / 28. marts 1996 / 29. nov. 1996	01-06-1986 / 01-10-1987 / 01-09-1990 / 15-01-1993 / 15-04-1997 / 15-12-1997
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		126	8.890,8		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		947,07	1. januar 2023	43,81	4,85% 390.072

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 282.555.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.592.943	3.656.000	63.057
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.745.090	1.800.000	54.910
114-119	Variable udgifter i alt	1.292.506	1.304.000	11.494
120-124	Henlæggelser i alt	1.850.000	1.850.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	297.381	239.000	-58.381
Udgifter i alt		8.777.919	8.849.000	71.081

Indtægter

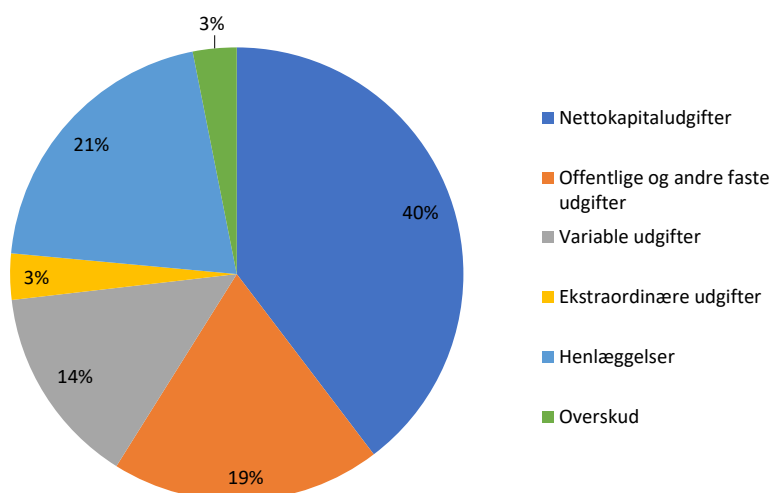
201	Boligafgifter og leje	-8.688.692	-8.673.000	15.692
202	Renter	-202.955	-38.000	164.955
203	Andre ordinære indtægter	-167.846	-138.000	29.846
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-981	0	981
Indtægter i alt		-9.060.475	-8.849.000	211.475

Årets resultat	-282.555	282.555
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	164.955
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	101.956
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ændring i grundværdierne ifht budget efter klagesag	93.452
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudgift vinterberedskab + besparelse lønposter	-75.602
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Merudgift storskrald + højere renov.afgift end budgetteret	-73.263
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Indexlån	63.057
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Honorar for klagesag 2022 vedr. ejendomsskat	-41.401
Øvrige poster	49.401
I alt	282.555

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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	-8.449.280
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.628.491
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.690.000
Kursregulering 2023	-237.592
Indestående pr. 31.12.2023	-8.748.381

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-206.080
Forbrug 2023 jf. konto 117	259.992
Henlagt 2023 jf. konto 121	-160.000
Indestående pr. 31.12.2023	-106.088

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-239.146
Indestående pr. 31.12.2023	-239.146

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. 534.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 200.000.

Konto 405:

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

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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	3.592.943	3.656.000	3.694.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	559.548	653.000	667.000
107		Vandafgift	1.801	2.000	2.000
109	2	Renovation	495.263	422.000	406.000
110		Forsikringer	134.599	132.000	148.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		2. El og varme til ungdomsboliger	2.339	4.000	4.000
		3. Målerpasning m.m.	6.500	23.000	28.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	545.040	564.000	592.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	86.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.745.090	1.800.000	1.933.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	756.098	798.000	852.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	228.503	111.000	161.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	148.044	250.000	250.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.628.491	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.628.491	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	259.992	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-259.992	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	59.387	58.000	60.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	69.735	36.000	38.000
119	10	Diverse udgifter	30.738	51.000	52.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.292.506	1.304.000	1.413.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.690.000	1.690.000	2.005.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	160.000	160.000	200.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.480.539	8.610.000	9.245.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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	80.884	89.000	89.000
		Renter	13.196	5.000	5.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	94.080	94.000	94.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	120.667	132.000	123.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	7.537	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-7.537	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-13.294	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	13.294	0	0
131	13	Andre renter	41.233	13.000	36.000
134	14	Korrektioner vedr. tidligere år	41.401	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	297.381	239.000	253.000
139		Udgifter i alt	8.777.919	8.849.000	9.498.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	282.555	0	0
140		Overskud i alt	282.555	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.060.475	8.849.000	9.498.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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	-7.816.524	-7.817.000	-8.258.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-255.980	-240.000	-253.000
		2. Almene ungdomsboliger	-616.188	-616.000	-616.000
202	15	Renter	-202.955	-38.000	-174.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-70.245	-32.000	-30.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-19.202	-19.000	-19.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-5.400	-14.000	-14.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-73.000	-73.000	-134.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-9.059.493	-8.849.000	-9.498.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	17	Korrektion vedr. tidligere år	-981	0	0
209		Indtægter i alt	-9.060.475	-8.849.000	-9.498.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-9.060.475	-8.849.000	-9.498.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	108.452.680	106.432.754
		1. Kontantværdi pr. 31. december	65.370.000	
		2. Heraf grundværdi	32.602.300	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	108.452.680	106.432.754
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.611.376	1.270.545
304.9		Anlægsaktiver i alt	112.064.056	107.703.300
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	12.630	0
		2. Beboerindskud	0	10.900
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	19.665	37.471
	22	4. Fraflytninger	0	12.792
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	5.107	10.082
	24	6. Andre debitorer	14.211	12.927
	25	7. Forudbetalte udgifter	18.451	1.641
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.714.426	8.962.558
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.784.490	9.048.371
310		Aktiver i alt	119.848.546	116.751.671

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-8.748.381	-8.449.280
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-106.088	-206.080
405	28	Tab ved fraflytninger	-239.146	-239.146
406.9		Henlæggelser i alt	-9.093.616	-8.894.507
407	29	Opsamlet resultat	-551.808	-342.253
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-9.645.424	-9.236.759
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-23.133.998	-22.563.371
		4. Landsbyggefonden	-6.378.943	-6.378.943
		5. Statslån	-757.710	-757.710
409		Beboerindskud	-1.487.450	-1.487.450
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-76.694.579	-75.245.280
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-108.452.680	-106.432.754
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-203.918	-284.802
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-4.525	-4.525
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-123.615	-116.560
417		Langfristet gæld i alt	-108.784.738	-106.838.642
Kortfristetgæld				
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	480	0
421	31	Skyldige omkostninger	-1.168.981	-396.756
422		Mellemregning med fraflyttere	-5.000	-14.000
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-157.689	-178.995
425		Anden kortfristet gæld:		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-87.195	-86.519
426		Kortfristetgæld i alt	-1.418.385	-676.270
		Gæld i alt	-110.203.122	-107.514.912
430		Passiver i alt	-119.848.546	-116.751.671

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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			
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	1.444.003	1.489.000	1.486.000
101.2		Renter indexlån	943.908	999.000	1.036.000
101.3		Bidrag indexlån	53.569	0	0
104.3		Ydelsesstøtte	-423.033	0	0
104.4		Ungdomsboligbidrag	0	-407.000	-403.000
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	524.832	525.000	525.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.049.664	1.050.000	1.050.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	3.592.943	3.656.000	3.694.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	364.736	347.000	331.000
109.2		Affaldsposer	1.905	0	0
109.3		Øvrige renovation	128.622	75.000	75.000
		Renovation i alt	495.263	422.000	406.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	541.800	542.000	569.000
112.1		Tillægsydelse	3.240	22.000	23.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>545.040</i>	<i>564.000</i>	<i>592.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	86.000
		Bidrag til foreningen i alt	545.040	564.000	678.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	710.415	740.000	799.000
114.7		IT varmemesterkontor	24.639	17.000	18.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	21.044	41.000	35.000
		Renholdelse i alt	756.098	798.000	852.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	11.132	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	2.029	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	52.818	250.000	250.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	39.505	0	0
115.6		Materiel	42.560	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	148.044	250.000	250.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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	417.483	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	304.882	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	374.957	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	398.775	0	0
116.6		Materiel	132.394	0	0
		Forbrug i alt	1.628.491	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.628.491	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	31.486	32.000	32.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	11.910	12.000	14.000
		Administrationsgebyr vaskekort	11.844	12.000	12.000
		Øvrige udgifter	4.147	2.000	2.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	59.387	58.000	60.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-19.202	-19.000	-19.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	40.185	39.000	41.000
	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	18.845	13.000	15.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	50.890	18.000	18.000
		Øvrige udgifter	0	5.000	5.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	69.735	36.000	38.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.400	-14.000	-14.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-64.335	-22.000	-24.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	40.185	39.000	41.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	19.977	20.000	21.000
119.2		Trivselsformål	2.135	12.000	12.000
119.3		Afdelingsmøder	3.904	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	1.564	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	3.159	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	30.738	51.000	52.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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	189,80	189,80	225,18
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.690.000	1.690.000	2.005.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.690.000	1.690.000	2.005.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,97	17,97	22,46
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	160.000	160.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	160.000	160.000	200.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	41.233	13.000	36.000
		Andre renter i alt	41.233	13.000	36.000
134	14	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Honorar klagesag ejendomsskat	41.401	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	41.401	0	0

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

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	-161.722	-25.000	-138.000
		Andre renter	-41.233	-13.000	-36.000
		Renter i alt	-202.955	-38.000	-174.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-64.335	-22.000	-24.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-5.910	-10.000	-6.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-70.245	-32.000	-30.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-19.202	-19.000	-19.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.400	-14.000	-14.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-73.000	-73.000	-134.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-167.846	-138.000	-197.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år			
		For meget opkrævet ejendomsskat	-981	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-981	0	0

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	79.483.876	79.483.876
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	28.968.804	26.948.879
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	108.452.680	106.432.754
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	1.270.545	1.321.083
		+ Årets tilgang/afgang	2.542.382	210.331
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-80.884	-85.664
		- Årets afskrivninger	-120.667	-127.783
		- Årets overskud	0	-47.422
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	3.611.376	1.270.545
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	12.630	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	12.630	0
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	1.906	3.931
		Vandregnskaber	8.713	10.785
		Vandafledningsafgift	9.045	22.754
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	19.665	37.471
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	2.988
		Tilgodehavende hos kommunen	0	9.804
		Fraflytninger i alt	0	12.792
305.5	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	4.713	4.355
		Afsluttede vandregnskaber	394	5.727
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	5.107	10.082

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	10.575	0
		Vaskeriafregninger	3.636	3.064
		Øvrige debitorer	0	5.000
		Engangsbeløb	0	1.263
		Lokalesamlekonto	0	3.600
		Andre debitorer i alt	14.211	12.927
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	1.065	1.641
		Øvrige forudbetalte udgifter	17.386	0
		Forudbetalte forbrug i alt	18.451	1.641

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-8.449.280	-8.882.023
		Årets forbrug (konto 116)	1.628.491	1.302.359
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.690.000	-1.600.000
		Kursregulering	-237.592	730.384
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-8.748.381	-8.449.280
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-206.080	-248.107
		Årets forbrug (konto 117.1)	259.992	172.027
		Årets henlæggelser (konto 121)	-160.000	-130.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-106.088	-206.080
405	28	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-239.146	-239.146
		Tab ved fraflytninger i alt	-239.146	-239.146
407	29	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-342.253	-209.608
		Årets overskud (konto 140)	-282.555	-205.644
		Overført til drift (konto 203.6)	73.000	73.000
		Opsamlet resultat i alt	-551.808	-342.253
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede vandregnskaber	480	0
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	480	0
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-1.135.934	-324.139
		Feriepengeforpligtelser	-21.636	-19.333
		Individuelle køkkenrenovering	-3.157	-3.277
		El	-8.253	-5.219
		Vand	0	-3
		Øvrige skyldige	0	-44.785
		Skyldige omkostninger i alt	-1.168.981	-396.756
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-51.489	-67.795
		Deposita ungdomsboliger	-102.600	-107.600
		Diverse deposita	-3.600	-3.600
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-157.689	-178.995
425.3	33	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	-87.195	-86.519
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-87.195	-86.519

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 046 - Hirsevænget 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 046 - Hirsøværnet

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelesestøtte	Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
Realcredit Danmark		19686055001	13.169.500	6.528.173,59	0,00	0,00	484.502,28	0,00	383.699,46	16.495,83	221.967,65	583.267,02		6.626.938,33	2037
Realcredit Danmark		20321656001	13.877.500	8.207.144,38	0,00	0,00	496.509,19	0,00	297.747,12	19.073,88	111.833,63	735.263,67		8.445.898,86	2040
Realcredit Danmark		20321656002	242.000	150.647,11	0,00	0,00	8.708,56	0,00	7.723,01	350,34	4.477,96	13.503,36		155.441,91	2041
Realcredit Danmark		20528795001	12.315.900	7.409.355,72	0,00	0,00	443.553,97	0,00	245.145,87	17.222,44	79.243,89	663.873,98		7.629.675,73	2041
Realcredit Danmark		20528795002	445.000	268.050,43	0,00	0,00	16.024,95	0,00	13.054,65	623,07	7.061,71	24.017,55		276.043,03	2041
RD oprindelig indexlån			40.049.900	22.563.371,23	0,00	0,00	1.449.298,95	0,00	947.370,11	53.765,56	424.584,84	2.019.925,58		23.133.997,86	
Landsbyggefonden			1.642.666	1.642.666,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.642.666,00	2099
Landsbyggefonden		91107	560.407	560.407,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		560.407,00	2099
Landsbyggefonden		1995169	1.086.120	1.086.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.086.120,00	2099
Landsbyggefonden		1996152	981.610	981.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		981.610,00	2099
Landsbyggefonden		1046002	1.815.661	1.815.661,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.815.661,00	2099
Landsbyggefonden		1046003	292.479	292.479,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		292.479,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			6.378.943	6.378.943,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		6.378.943,00	
LBF oprindelig obligationslån			6.378.943	6.378.943,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		6.378.943,00	
Økonomistyrelsen			757.710	757.710,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		757.710,00	2099
Økonomistyrelsen oprindelig			7.136.653	7.136.653,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		757.710,00	
Oprindelige lån i alt			53.565.496	36.078.967,23	0,00	0,00	1.449.298,95	0,00	947.370,11	53.765,56	424.584,84	2.019.925,58		30.270.650,86	
Andel antenneregnskab (0.3654%)							5.295,74		3.461,69	196,46	1.551,43				
Selvfinsansering			1.626.411	960.101,03	192.599,53	0,00	120.667,30	0,00	41.232,70	0,00	0,00	0,00		1.032.033,26	2034
Selvfinsans. - individuelle forbedringer			1.626.411	960.101,03	192.599,53	0,00	120.667,30	0,00	41.232,70	0,00	0,00	0,00		1.032.033,26	
Selvfinsansering			2.375.425	25.641,88	2.349.782,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.375.424,63	2099
Igangværende byggesager			2.375.425	25.641,88	2.349.782,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.375.424,63	
Sydbank A/S			931.000	284.802,45	0,00	0,00	80.894,43	0,00	13.195,57	0,00	0,00	0,00		203.918,02	2034
Sydbank køkkenlån - individuel			931.000	284.802,45	0,00	0,00	80.894,43	0,00	13.195,57	0,00	0,00	0,00		203.918,02	