



AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

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.FL., 7II, 15U, 7KK M.FL, 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:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
		Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Ja
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	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:		1.034,63	1. januar 2024	87,56	5,23% 779.592

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
ÅRSBERETNING

	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

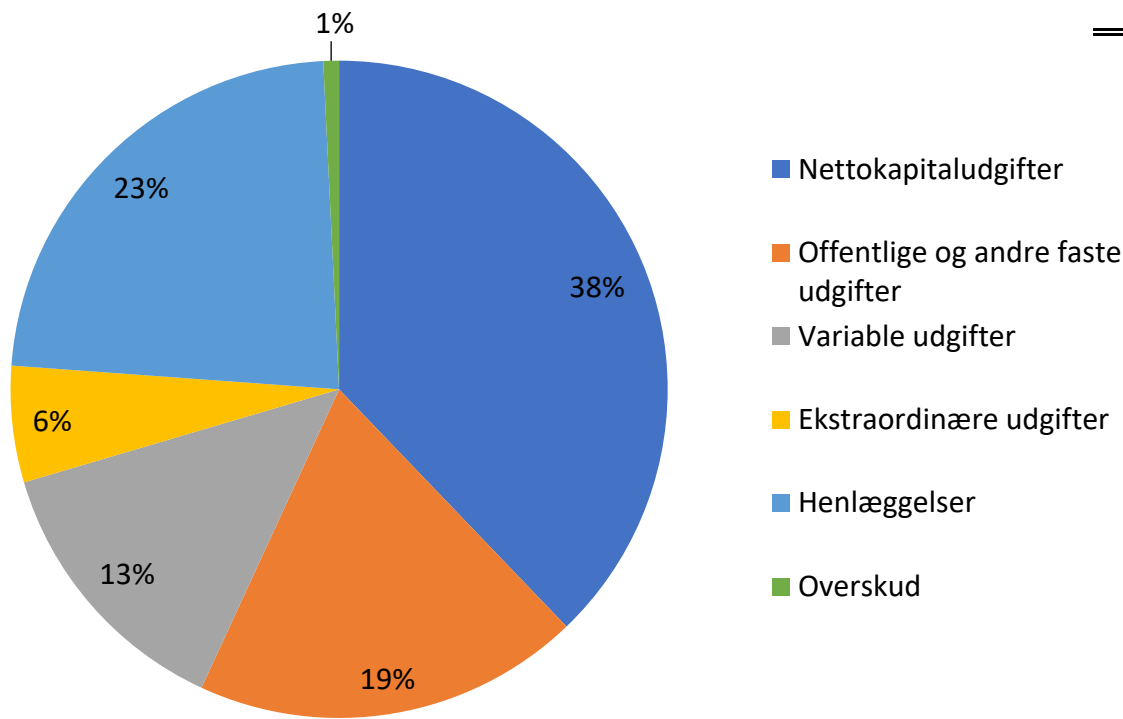
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 73.605.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.614.607	3.694.000	79.393
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.819.198	1.933.000	113.802
114-119	Variable udgifter i alt	1.294.835	1.413.000	118.165
120-124	Henlæggelser i alt	2.205.000	2.205.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	546.640	253.000	-293.640
Udgifter i alt		9.480.281	9.498.000	17.719
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	9.260.164	9.127.000	-133.164
202	Renter	105.217	174.000	68.783
203	Andre ordinære indtægter	188.505	197.000	8.495
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		9.553.885	9.498.000	-55.885
Årets resultat		73.605		73.605

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	139.244
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Merudg. nyt lån "Udskiftning af tage"	-129.736
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	85.107
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Indexlån	79.393
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-68.783
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Merudg. RenoSyd + storskrald	-60.555
Øvrige poster	28.935
I alt	73.605

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

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

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

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

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2024	8.748.381
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.500.000
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.005.000
Kursregulering 2024	368.790
Indestående pr. 31.12.2024	9.622.171

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	106.088
Forbrug 2024 jf. konto 117	-208.153
Henlagt 2024 jf. konto 121	200.000
Indestående pr. 31.12.2024	97.936

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	239.146
Indestående pr. 31.12.2024	239.146

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	551.808
Overført til drift (konto 203.6)	-134.000
Indestående pr. 31.12.2024	417.808

KONKLUSION:

Konto 401:

Der henlægges ud fra den godkendte planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen.

Konto 402:

Politikken er, at der skal være et indestående til istandsættelse af 20 % af afdelingens boliger med en forventet istandsættelsesudgift på kr. 350 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 623.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 250.000.

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 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.614.607	3.694.000	3.668.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	527.756	667.000	537.000
107		Vandafgift	875	2.000	0
109	2	Renovation	466.555	406.000	458.000
110		Forsikringer	140.504	148.000	148.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		2. El og varme til ungdomsboliger	2.981	4.000	3.000
		3. Målerpasning m.m.	8.145	28.000	27.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	568.890	569.000	586.000
	4	2. Dispositionsfond	83.412	86.000	90.000
	5	4. Tillægssydelser	20.080	23.000	18.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.819.198	1.933.000	1.867.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	811.656	852.000	861.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	178.526	161.000	161.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	164.893	250.000	230.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.500.000	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.500.000	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	208.153	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-208.153	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	64.175	60.000	61.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	28.297	38.000	39.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	0	0	2.000
119	12	Diverse udgifter	47.288	52.000	52.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.294.835	1.413.000	1.406.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.005.000	2.005.000	1.960.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	200.000	200.000	250.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.933.641	9.245.000	9.151.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	242.902	89.000	682.000
		Renter	93.378	5.000	8.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	336.280	94.000	690.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	133.039	123.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	13.419	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-13.419	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	5.062	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.062	0	0
131	15	Andre renter	46.501	36.000	0
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år	30.820	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	546.640	253.000	690.000
139		Udgifter i alt	9.480.281	9.498.000	9.841.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	73.605	0	0
140		Overskud i alt	73.605	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.553.885	9.498.000	9.841.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	8.331.292	8.258.000	8.663.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	273.620	253.000	275.000
		2. Almene ungdomsboliger	655.252	616.000	677.000
202	17	Renter	105.217	174.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	20.714	30.000	31.000
		2. Drift af fællesvaskeri	22.791	19.000	20.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	200	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	10.800	14.000	14.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	134.000	134.000	161.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.553.885	9.498.000	9.841.000
209		Indtægter i alt	9.553.885	9.498.000	9.841.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.553.885	9.498.000	9.841.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	108.666.989	108.452.680
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	65.370.000	
		3. Heraf grundværdi	32.602.300	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	108.666.989	108.452.680
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	4.213.502	3.611.376
304.9		Anlægsaktiver i alt	112.880.490	112.064.056
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	18.298	12.630
		2. Beboerindskud	13.560	0
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	19.665
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	14.532	5.107
	24	6. Andre debitorer	66.790	14.211
	25	7. Forudbetalte udgifter	70.524	18.451
307		Likvide beholdninger:		
	26	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.826.786	7.714.426
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.010.489	7.784.490
310		Aktiver i alt	122.890.980	119.848.546

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

BALANCE

			Regnskab	Regnskab
Konto	Note	Beskrivelse	2024	2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.622.171	8.748.381
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	97.936	106.088
405	29	Tab ved fraflytninger	239.146	239.146
406.9	30	Henlæggelser i alt	9.959.253	9.093.616
407	31	Opsamlet resultat	417.808	551.808
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	10.377.061	9.645.424
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	21.883.452	23.133.998
		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	78.159.433	76.694.579
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	108.666.989	108.452.680
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	3.161.016	203.918
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	4.525	4.525
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	123.275	123.615
417		Langfristet gæld i alt	111.955.805	108.784.738
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	-480
421	33	Skyldige omkostninger	319.939	1.168.981
422		Mellemregning med fraflyttere	5.983	5.000
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	182.822	157.689
425		Anden kortfristet gæld:		
	35	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	49.371	87.195
426		Kortfristetgæld i alt	558.114	1.418.385
Gæld i alt			112.513.919	110.203.122
430		Passiver i alt	122.890.980	119.848.546

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		UDGIFTER			
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	1.459.502	1.486.000	1.497.000
101.2		Renter indexlån	920.458	1.036.000	956.000
101.3		Bidrag indexlån	52.258	0	0
104.3		Ydelsesstøtte	-392.107	0	0
104.4		Ungdomsboligbidrag	0	-403.000	-360.000
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	3.614.607	3.694.000	3.668.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	353.803	331.000	371.000
109.2		Affaldsposer	0	0	2.000
109.3		Øvrige renovation	112.752	75.000	85.000
		Renovation i alt	466.555	406.000	458.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	568.890	569.000	586.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	83.412	86.000	90.000
	5	Tillægsydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	20.080	23.000	18.000
		Bidrag til foreningen i alt	672.382	678.000	694.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	759.755	799.000	806.000
114.7		IT varmemesterkontor	20.574	18.000	21.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	31.327	35.000	34.000
		Renholdelse i alt	811.656	852.000	861.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	17.023	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	6.325	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	42.853	250.000	230.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	43.419	0	0
115.6		Materiel	55.273	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	164.893	250.000	230.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	380.451	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	240.905	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	153.897	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	579.420	0	0
116.6		Materiel	145.327	0	0
		Forbrug i alt	1.500.000	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.500.000	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	32.041	32.000	33.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	17.783	14.000	14.000
		Administrationsgebyr vaskekort	12.096	12.000	12.000
		Øvrige udgifter	2.255	2.000	2.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	64.175	60.000	61.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-22.791	-19.000	-20.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	41.384	41.000	41.000
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	0	0
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-200	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-200	0	0
118.3	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	13.625	15.000	16.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	9.295	18.000	18.000
		Øvrige udgifter	5.378	5.000	5.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	28.297	38.000	39.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-10.800	-14.000	-14.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-17.497	-24.000	-25.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0
118.4	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	0	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	0	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	0	0	2.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	41.184	41.000	43.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	20.866	21.000	21.000
119.2		Trivselsformål	11.916	12.000	12.000
119.3		Afdelingsmøder	3.116	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	9.112	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	2.280	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	47.288	52.000	52.000
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	225,18	225,18	220,13
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.005.000	2.005.000	1.960.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.005.000	2.005.000	1.960.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	22,46	22,46	28,08
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	200.000	200.000	250.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	200.000	200.000	250.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	46.501	36.000	0
		Andre renter i alt	46.501	36.000	0
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		GF Hirsevænget, plantning træer + græsslåning 2023	8.416	0	0
		Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	22.404	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	30.820	0	0

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	17	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	58.715	138.000	0
		Andre renter	46.501	36.000	0
		Renter i alt	105.217	174.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	17.497	24.000	25.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	3.217	6.000	6.000
		Tilskud fra foreningen i alt	20.714	30.000	31.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	22.791	19.000	20.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	200	0	0
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	10.800	14.000	14.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	134.000	134.000	161.000
		Andre ordinære indtægter i alt	188.505	197.000	226.000

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	79.483.876	79.483.876
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	29.183.113	28.968.804
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	108.666.989	108.452.680
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.235.951	1.270.545
		+ Forbedringsarbejder i året	133.533	2.542.382
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.369.485	3.812.928
		Afdrag	-133.039	
		Afskrivninger	-85.072	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-218.110	0
		Afdrag 2023	0	-80.884
		Afskrivninger 2023	0	-120.667
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.151.375	3.611.376
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	2.375.425	0
		+ Forbedringsarbejder i året	1.418.138	0
		- Tilskud i året	-500.000	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.293.563	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-157.830	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-157.830	0
		Årets overskud	-73.605	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	3.062.127	
		Forbedringsarbejder i alt	4.213.502	3.611.376
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
305.1	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	18.298	12.630
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	18.298	12.630
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	0	1.906
		Vandregnskaber	0	8.713
		Vandafledningsafgift	0	9.045
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	19.665

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.5	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	5.579	4.713
		Afsluttede vandregnskaber	8.953	394
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	14.532	5.107
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	60.563	10.575
		Vaskeriefregninger	3.969	3.636
		Øvrige debitorer	2.258	0
		Andre debitorer i alt	66.790	14.211
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	229	1.065
		Øvrige forudbetalte udgifter	70.295	17.386
		Forudbetalte forbrug i alt	70.524	18.451
307.1	26	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	9.826.786	7.714.426
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	9.826.786	7.714.426

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	8.748.381	8.449.280
		Årets forbrug (konto 116)	-1.500.000	-1.628.491
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.005.000	1.690.000
		Kursregulering	368.790	237.592
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	9.622.171	8.748.381
Udviklingen i kursreguleringen		2022	2023	2024
				Samlet påvirkning
Kursregulering		-730.384	237.592	368.790
				-124.002
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	106.088	206.080
		Årets forbrug (konto 117.1)	-208.153	-259.992
		Årets henlæggelser (konto 121)	200.000	160.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	97.936	106.088
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	239.146	239.146
		Tab ved fraflytninger i alt	239.146	239.146
406.9	30	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.098.196	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	8.861.057	
		Henlæggelser i alt	9.959.253	
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	551.808	342.253
		Årets overskud (konto 140)	0	282.555
		Overført til drift (konto 203.6)	-134.000	-73.000
		Opsamlet resultat i alt	417.808	551.808
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede vandregnskaber	0	-480
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	-480

AFDELING 046 - HIRSEVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	178.437	1.135.934
		Afsat beløb til byggeregnskab	82.392	0
		Feriepengeforpligtelser	18.682	21.636
		Individuelle køkkenrenovering	3.037	3.157
		Varme	42	0
		El	3.371	8.253
		Vand	8.040	0
		Øvrige skyldige	25.937	0
		Skyldige omkostninger i alt	319.939	1.168.981
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	76.622	51.489
		Deposita ungdomsboliger	102.600	102.600
		Diverse deposita	3.600	3.600
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	182.822	157.689
425.3	35	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	49.371	87.195
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	49.371	87.195

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2025



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsbestyrelsen i ALBOA Almen Boligorganisation Aarhus

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 046 - Hirsevænget for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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

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

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

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

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

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

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 046 - Hirsevænget

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang		afskrivning	overskud			ydelsesstøtte	regulering	ultimo	
Realkredit Danmark		19686055001	13.169.500	6.626.938,33	0,00	0,00	489.702,43	0,00	374.673,33	16.423,14	210.955,94	61.211,53	6.198.447,43	2037
Realkredit Danmark	Etape IV	20321656001	13.877.500	8.445.898,86	0,00	0,00	501.838,21	0,00	290.222,74	18.431,44	101.466,70	78.325,34	8.022.385,99	2040
Realkredit Danmark	Etape IV	20321656002	242.000	155.441,91	0,00	0,00	8.802,03	0,00	7.590,43	339,46	4.295,91	1.442,64	148.082,52	2041
Realkredit Danmark	Etape V	20528795001	12.315.900	7.629.675,73	0,00	0,00	448.314,62	0,00	238.542,45	16.652,98	70.105,54	70.768,71	7.252.129,82	2041
Realkredit Danmark	Etape V	20528795002	445.000	276.043,03	0,00	0,00	16.196,94	0,00	12.805,17	602,52	6.720,66	2.560,48	262.406,57	2041
RD oprindelig indexlån			40.049.900	23.133.997,86	0,00	0,00	1.464.854,23	0,00	923.834,12	52.449,54	393.544,75	214.308,70	21.883.452,33	
Landsbyggefonden		89075	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	Etape V	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	Alm. boliger	10460002	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	Ungdomsboliger	10460003	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	
Økonomistyrelsen	Ungdomsboliger	10460007	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			757.710	757.710,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	757.710,00	
Andel antenneregnskab (0,3654%)							5.352,58	0,00	3.375,69	191,65	1.438,01		7.481,91	
Oprindelige lån i alt			47.186.553	30.270.650,86	0,00	0,00	1.459.501,65	0,00	920.458,43	52.257,89	392.106,74	214.308,70	29.012.623,42	
Sydbank A/S	Udskiftning af tage	10462379543	3.200.000	0,00	3.200.000,00	0,00	157.830,40	0,00	84.369,60	0,00	0,00	0,00	3.042.169,60	2034
Forbedring kontantlån			3.200.000	0,00	3.200.000,00	0,00	157.830,40	0,00	84.369,60	0,00	0,00	0,00	3.042.169,60	
Selvfinansering	Køkken	10460017	1.759.945	1.032.033,26	133.533,49	0,00	133.038,56	0,00	46.501,44	0,00	0,00	0,00	1.032.528,19	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.759.945	1.032.033,26	133.533,49	0,00	133.038,56	0,00	46.501,44	0,00	0,00	0,00	1.032.528,19	
Selvfinansering	Udskiftning af tage	10460025	3.700.000	2.375.424,63	1.324.575,37	3.700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Igangværende byggesager			3.700.000	2.375.424,63	1.324.575,37	3.700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Selvfinansering	Elladestander	10460026	124.750	0,00	124.750,00	31.187,50	0,00	73.604,78	0,00	0,00	0,00	0,00	19.957,72	2027
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			124.750	0,00	124.750,00	31.187,50	0,00	73.604,78	0,00	0,00	0,00	0,00	19.957,72	

Sydbank A/S	10461968361	931.000	203.918,02	0,00	0,00	85.071,57	0,00	9.008,43	0,00	0,00	0,00	118.846,45	2026
Sydbank køkkenlån - individuel		931.000	203.918,02	0,00	0,00	85.071,57	0,00	9.008,43	0,00	0,00	0,00	118.846,45	

*Afgang Sydbank lån mio. kr. 3,2, egen trækingsret tkr. 500