



AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	67	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 067 - Kunneruphøj		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Kunneruphøj 1 - 79		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Kolt		8000 Aarhus C	
		8361 Hasselager		Tlf.: 89402000	
Tlf.: 8740 6700				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
E-mail: post@alboa.dk					
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
914296					
Matrikeltekst					
11ax, Kolt by, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		50	4.475	1	50,0
Boligoplysninger i alt		50	4.475		50,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	10	680	1	10,0
	3	25	2.225	1	25,0
	4	10	1.020	1	10,0
	5	5	550	1	5,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		50	4.475		50,0
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		50	4.475,0		01-12-2000
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		50	4.475,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		987,22	1. januar 2023	32,84	3,44% 146.940

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 111.052.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.154.684	2.126.000	-28.684
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	629.714	657.000	27.286
114-119	Variable udgifter i alt	647.505	690.000	42.495
120-124	Henlæggelser i alt	895.000	895.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	191.327	181.000	-10.327
Udgifter i alt		4.518.230	4.549.000	30.770

Indtægter

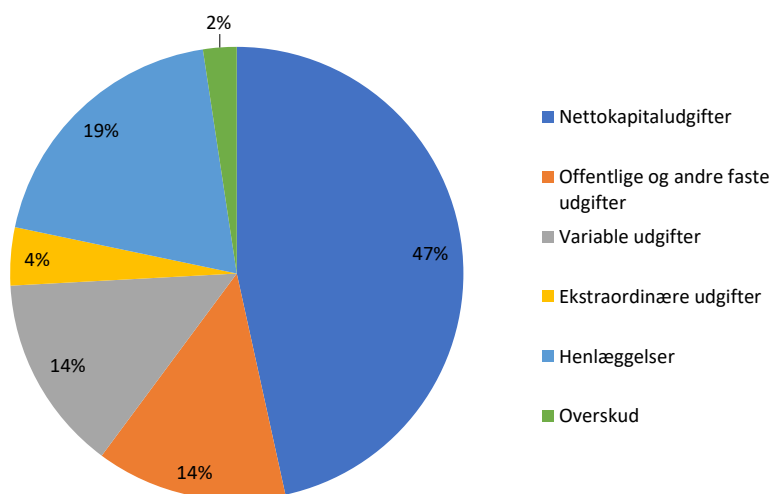
201	Boligafgifter og leje	-4.499.010	-4.486.000	13.010
202	Renter	-100.041	-23.000	77.041
203	Andre ordinære indtægter	-30.231	-40.000	-9.769
Indtægter i alt		-4.629.282	-4.549.000	80.282

Årets resultat	-111.052	111.052
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	77.041
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Rentetilpasningslån	-28.684
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Afløsertimer, beredskab og øvr. renhold	28.108
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Trivsel og øvr. diverse udgifter	12.345
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Først startet på ny renovationsaftale 8/12-23	11.979
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budgetteret med 6,5%. Faktisk stigning = 2,8%	8.044
Øvrige poster	2.219
I alt	111.052

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

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	-3.092.806
Forbrug 2023 jf. konto 116	521.047
Henlagt 2023 jf. konto 120	-790.000
Kursregulering 2023	-85.564
Indestående pr. 31.12.2023	-3.447.323

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-266.306
Forbrug 2023 jf. konto 117	67.363
Henlagt 2023 jf. konto 121	-105.000
Indestående pr. 31.12.2023	-303.944

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-178.785
Indestående pr. 31.12.2023	-178.785

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. 269.000.

Målet er 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 067 - KUNNERUPHØJ

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	2.154.684	2.126.000	2.173.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	218.956	227.000	229.000
107		Vandafgift	632	0	0
109	2	Renovation	101.021	113.000	121.000
110		Forsikringer	69.503	69.000	76.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	7.921	17.000	13.000
		3. Målerpasning m.m.	7.681	7.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	224.000	224.000	235.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	34.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	629.714	657.000	716.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	432.892	461.000	486.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	88.598	87.000	87.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	521.047	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-521.047	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	67.363	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-67.363	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	33.653	37.000	38.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	24.669	25.000	25.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	30.038	30.000	31.000
119	11	Diverse udgifter	37.655	50.000	50.000
119.9		Variable udgifter i alt	647.505	690.000	717.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	790.000	790.000	955.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	105.000	105.000	125.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.326.903	4.368.000	4.686.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	149.527	167.000	112.000
130		1. Tab ved fraflytninger	330	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-330	0	0
131	14	Andre renter	41.800	14.000	37.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	191.327	181.000	149.000
139		Udgifter i alt	4.518.230	4.549.000	4.835.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	111.052	0	0
140		Overskud i alt	111.052	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.629.282	4.549.000	4.835.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
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	-4.417.800	-4.418.000	-4.635.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-81.210	-68.000	-81.000
202	15	Renter	-100.041	-23.000	-82.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.499	-5.000	-3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-24.396	-29.000	-28.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-4.336	-6.000	-6.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.629.282	-4.549.000	-4.835.000
209		Indtægter i alt	-4.629.282	-4.549.000	-4.835.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.629.282	-4.549.000	-4.835.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	45.926.000	45.926.000
		1. Kontantværdi pr. 31. december		39.000.000
		2. Heraf grundværdi		22.385.100
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	45.926.000	45.926.000
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	950.153	1.051.331
304.9		Anlægsaktiver i alt	46.876.153	46.977.331
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	0	17.800
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	81.330	91.106
	20	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.161	4.237
	21	6. Andre debitorer	122.046	4.484
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.538.880	3.103.329
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.744.417	3.220.956
310		Aktiver i alt	50.620.570	50.198.287

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-3.447.323	-3.092.806
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-303.944	-266.306
405	24	Tab ved fraflytninger	-178.785	-178.785
406.9		Henlæggelser i alt	-3.930.051	-3.537.897
407	25	Opsamlet resultat	0	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-3.930.051	-3.537.897
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-9.667.702	-11.290.118
		4. Landsbyggefonden	-6.376.160	-6.376.160
409		Beboerindskud	-890.500	-890.500
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-28.991.638	-27.369.222
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-45.926.000	-45.926.000
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-12.900	-11.700
417		Langfristet gæld i alt	-45.938.900	-45.937.700
Kortfristetgæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-86.673	-93.048
421	27	Skyldige omkostninger	-641.008	-548.655
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-16.839
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-23.938	-64.148
425		Anden kortfristet gæld:		
426		Kortfristetgæld i alt	-751.619	-722.691
		Gæld i alt	-46.690.519	-46.660.391
430		Passiver i alt	-50.620.570	-50.198.287

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	1.622.416	1.622.000	1.616.000
101.2		Renter	-43.673	61.000	68.000
101.3		Bidrag	104.328	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	471.613	443.000	489.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.154.684	2.126.000	2.173.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	84.530	97.000	98.000
109.2		Affaldsposer	2.275	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	14.216	12.000	19.000
		Renovation i alt	101.021	113.000	121.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	215.000	215.000	226.000
112.1		Tillægsydelse	9.000	9.000	9.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>224.000</i>	<i>224.000</i>	<i>235.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	34.000
		Bidrag til foreningen i alt	224.000	224.000	269.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	412.231	432.000	460.000
114.7		IT varmemesterkontor	7.828	8.000	7.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	12.833	21.000	19.000
		Renholdelse i alt	432.892	461.000	486.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	2.046	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	11.926	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	34.526	87.000	87.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	9.797	0	0
115.6		Materiel	30.303	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	88.598	87.000	87.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

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	269.539	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	27.684	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	107.374	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	40.989	0	0
116.6		Materiel	75.461	0	0
		Forbrug i alt	521.047	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-521.047	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	14.835	17.000	17.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	4.956	5.000	6.000
		Administrationsgebyr vaskekort	4.700	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	9.161	10.000	10.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	33.653	37.000	38.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-24.396	-29.000	-28.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	9.257	8.000	10.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	3.458	4.000	4.000
		Andel fællesfaciliteters drift	21.212	21.000	21.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	24.669	25.000	25.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	24.669	25.000	25.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	12.762	11.000	11.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	13.464	14.000	14.000
		Øvrige udgifter	3.812	5.000	6.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	30.038	30.000	31.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-4.336	-6.000	-6.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	25.702	24.000	25.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	59.628	57.000	60.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

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	7.927	8.000	8.000
119.2		Trivselsformål	18.387	25.000	25.000
119.3		Afdelingsmøder	1.660	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	9.685	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	-4	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	37.655	50.000	50.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	176,54	176,54	213,41
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	790.000	790.000	955.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	790.000	790.000	955.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	23,46	23,46	27,93
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	105.000	105.000	125.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	105.000	105.000	125.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	41.800	14.000	37.000
		Andre renter i alt	41.800	14.000	37.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

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	-58.241	-9.000	-45.000
		Andre renter	-41.800	-14.000	-37.000
		Renter i alt	-100.041	-23.000	-82.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.499	-5.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.499	-5.000	-3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-24.396	-29.000	-28.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-4.336	-6.000	-6.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-30.231	-40.000	-37.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	45.926.000	45.926.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	45.926.000	45.926.000
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	1.051.331	1.003.155
		+ Årets tilgang/afgang	159.400	230.354
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afskrivninger	-149.527	-166.228
		- Årets overskud	-111.052	-15.950
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	950.153	1.051.331
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	81.330	91.106
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	81.330	91.106
305.5	20	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	2.161	4.237
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.161	4.237
305.6	21	Andre debitorer		
		Forsikringssager	106.997	0
		Vaskeriafregninger	6.237	4.484
		Øvrige debitorer	8.813	0
		Andre debitorer i alt	122.046	4.484

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-3.092.806	-3.330.231
		Årets forbrug (konto 116)	521.047	725.216
		Årets henlæggelser (konto 120)	-790.000	-740.000
		Kursregulering	-85.564	252.210
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-3.447.323	-3.092.806
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-266.306	-249.297
		Årets forbrug (konto 117.1)	67.363	87.991
		Årets henlæggelser (konto 121)	-105.000	-105.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-303.944	-266.306
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-178.785	-178.785
		Tab ved fraflytninger i alt	-178.785	-178.785
407	25	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	0	-27.104
		Overført til drift (konto 203.6)	0	27.104
		Opsamlet resultat i alt	0	0
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-86.673	-93.048
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-86.673	-93.048
421	27	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-152.374	-70.064
		Feriepengeforpligtelser	-14.724	-14.119
		Skyldige løndele	0	-11.179
		El	-2.297	-2.789
		Øvrige skyldige	-471.613	-450.504
		Skyldige omkostninger i alt	-641.008	-548.655
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-23.938	-64.148
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-23.938	-64.148

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 067 - Kunneruphøj 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 067 - Kunneruphøj

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afskrivning	Årets		Bidrag	ydelsesstøtte	Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
				primo					overskud	Rente				ultimo	
Nykredit Realkredit A/S		68462301	15.080.000	4.377.235,31	0,00	0,00	633.294,18	0,00	0,00	-17.526,50	40.716,00	-12.842,48		3.743.941,13	2029
Nykredit Realkredit A/S		68462302	22.620.000	6.587.555,40	0,00	0,00	953.081,18	0,00	0,00	-26.376,66	61.074,00	-186.906,34		5.634.474,22	2029
Nykredit Realkredit A/S		68462303	940.000	325.327,30	0,00	0,00	36.041,00	0,00	0,00	229,84	2.538,00	-271.863,75		289.286,30	2031
NK oprindelig flexlån															
			38.640.000	11.290.118,01	0,00	0,00	1.622.416,36	0,00	0,00	-43.673,32	104.328,00	-471.612,57		9.667.701,65	
Landsbyggefonden		10670002	211.400	211.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		211.400,00	2099
Landsbyggefonden		10670003	6.164.760	6.164.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		6.164.760,00	2099
LBF oprindelig obligationslån															
			6.376.160	6.376.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		6.376.160,00	
Selvfinansiering	Køkken	10670006	1.130.771	818.393,37	159.400,43	0,00	48.611,38	0,00	0,00	32.598,62	0,00	0,00		929.182,42	2037
Selvfinans. - individuelle forbedringer															
			1.130.771	818.393,37	159.400,43	0,00	48.611,38	0,00	0,00	32.598,62	0,00	0,00		929.182,42	
Selvfinansiering	Nyt maskinhus og VM kontor	10670007	501.350	54.369,32	0,00	0,00	54.369,32	0,00	0,00	2.147,59	0,00	0,00		0,00	2023
Selvfinansiering	Nedgravet affaldsløsning	10670008	486.503	178.569,01	0,00	0,00	46.546,53	111.051,93	0,00	7.053,47	0,00	0,00		20.970,55	2028
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.															
			987.853	232.938,33	0,00	0,00	100.915,85	111.051,93	0,00	9.201,06	0,00	0,00		20.970,55	

LBF - opkræver negativ ydelsesstøtte lån 68462301,02 og 03