



AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	14
Prioritetsgæld	17

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE																																																																															
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	78	Kommune	751																																																																														
ALBOA		Afdeling 078 - Engelundsvej		Aarhus Kommune																																																																															
Vestergårdsvej 15		Engelundsvej 100 - 242		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32																																																																															
8260 Viby J				8000 Aarhus C																																																																															
Tlf.:	8740 6700	8260 Viby J		Tlf.:	89402000																																																																														
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk																																																																														
Hjemmeside:	www.alboa.dk																																																																																		
CVR-nr.:	2946 2518																																																																																		
BBR-ejendomsnr.																																																																																			
978871																																																																																			
Matrikeltekst																																																																																			
VIBY BY, VIBY 27ev m.fl.																																																																																			
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder																																																																														
Familieboliger		47	4.144	1	47,0																																																																														
Boligoplysninger i alt		47	4.144		47,0																																																																														
Boliger fordelt på antal rum																																																																																			
	2	10	680	1	10,0																																																																														
	3	23	1.949	1	23,0																																																																														
	4	10	1.068	1	10,0																																																																														
	5	4	447	1	4,0																																																																														
Andre lejemål																																																																																			
Lejemålsoplysninger i alt		47	4.144		47,0																																																																														
<table> <tr> <td colspan="2">Beboerfaciliteter:</td><td colspan="4">Forbrugsmåling:</td></tr> <tr> <td>Beboerhus</td><td>Nej</td><td>Vandmåling, individuel</td><td>Ja</td><td>Vandmåling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Særskilte selskabs-/mødelokaler</td><td>Ja</td><td>Varmemåling, individuel</td><td>Ja</td><td>Varmemåling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>El-måling, individuel</td><td>Ja</td><td>El-måling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td colspan="2">Opvarmning:</td><td colspan="4">Tekniske installationer:</td></tr> <tr> <td>Fjernvarme</td><td>Ja</td><td>Tostrenget vandsys.(rent/grønt)</td><td>Nej</td><td>Vaskeinstallation, fælles</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie</td><td>Nej</td><td>Regnvand, nedslivningsanlæg</td><td>Nej</td><td>Vaskemaskine i de enkelte boliger</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Centralvarme, eget anlæg Naturgas</td><td>Nej</td><td>Regnvand, genanvendelse</td><td>Nej</td><td>Kildesortering af affald inde i boligen</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Ovne</td><td>Nej</td><td>Spildevand, rodzoneanlæg</td><td>Nej</td><td>Kildesort. af affald uden for boligen</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Elpaneler</td><td>Nej</td><td>Spildevand, bioværk</td><td>Nej</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Solvarmeanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Varmepumpeanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Biogasanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>						Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:				Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej	Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	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	Nej	Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg	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	Nej	Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk	Nej			Solvarmeanlæg	Nej					Varmepumpeanlæg	Nej					Biogasanlæg	Nej				
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:																																																																																	
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej																																																																														
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	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	Nej																																																																														
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg	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	Nej																																																																														
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		47	4.138,5	13. august 2007	1. august 2009																																																																														
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven																																																																																			
Opført/overtaget uden støtte																																																																																			
Byggeart:																																																																																			
Boliger i etagebyggeri		0	0,0																																																																																
Boliger i tæt / lav byggeri		47	4.138,5																																																																																
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis																																																																														
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		936,27	1. januar 2023	28,23	3,11% 117.000																																																																														

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 168.900.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.151.579	2.147.000	-4.579
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	528.743	545.000	16.257
114-119	Variable udgifter i alt	460.888	514.000	53.112
120-124	Henlæggelser i alt	765.000	765.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	4.351	4.000	-351
Udgifter i alt		3.910.559	3.975.000	64.441

Indtægter

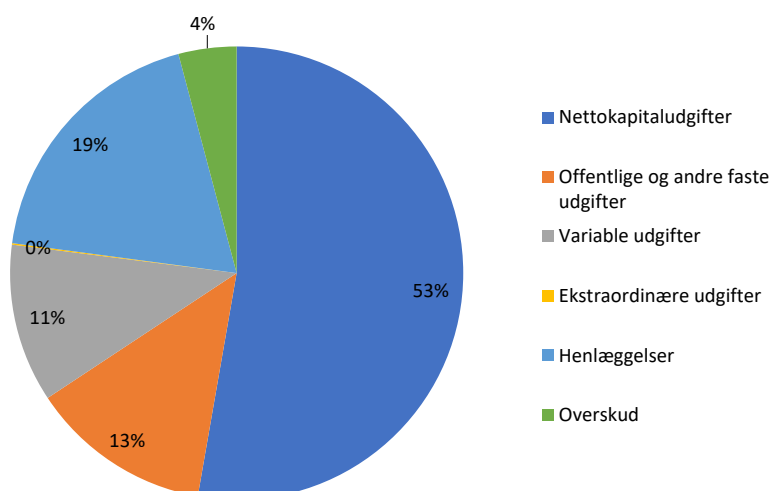
201	Boligafgifter og leje	-3.884.239	-3.884.000	239
202	Renter	-121.562	-16.000	105.562
203	Andre ordinære indtægter	-73.659	-75.000	-1.341
Indtægter i alt		-4.079.459	-3.975.000	104.459

Årets resultat	-168.900	168.900
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	105.562
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse afløsertimer	19.030
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivselsmidler	12.956
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	11.520
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse fælleshus	9.606
Øvrige poster	10.225
I alt	168.900

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

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	-5.829.127
Forbrug 2023 jf. konto 116	192.784
Henlagt 2023 jf. konto 120	-765.000
Kursregulering 2023	-178.052
Indestående pr. 31.12.2023	-6.579.395

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-320.725
Forbrug 2023 jf. konto 117	64.445
Indestående pr. 31.12.2023	-256.280

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-82.676
Indestående pr. 31.12.2023	-82.676

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. 249.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 0.

Konto 405:

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

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

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	2.151.579	2.147.000	2.213.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	117.657	122.000	123.000
107		Vandafgift	2.121	2.000	2.000
109	2	Renovation	113.039	120.000	121.000
110		Forsikringer	58.014	57.000	64.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	20.812	28.000	31.000
		3. Målerpasning m.m.	6.540	6.000	6.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	210.560	210.000	221.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	32.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	528.743	545.000	600.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	231.970	251.000	261.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	40.480	52.000	52.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	192.784	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-192.784	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	64.445	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-64.445	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	157.394	167.000	171.000
119	9	Diverse udgifter	31.044	44.000	44.000
119.9		Variable udgifter i alt	460.888	514.000	528.000
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	765.000	765.000	855.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.906.209	3.971.000	4.196.000
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	3.984	4.000	4.000
130		1. Tab ved fraflytninger	318	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-318	0	0
131	11	Andre renter	367	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.351	4.000	4.000
139		Udgifter i alt	3.910.559	3.975.000	4.200.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	168.900	0	0
140		Overskud i alt	168.900	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.079.459	3.975.000	4.200.000

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

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	-3.879.888	-3.880.000	-4.126.000
		8. Individuel råderet	-4.351	-4.000	-4.000
202	12	Renter	-121.562	-16.000	-10.000
203	13	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-659	-2.000	-1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-73.000	-73.000	-59.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.079.459	-3.975.000	-4.200.000
209		Indtægter i alt	-4.079.459	-3.975.000	-4.200.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.079.459	-3.975.000	-4.200.000

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	61.095.000	61.095.000
		1. Kontantværdi pr. 31. december	57.000.000	
		2. Heraf grundværdi	13.559.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	61.095.000	61.095.000
303		Forbedringsarbejde:		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	4.390.019	2.893.404
	16	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	24.608	28.592
304.9		Anlægsaktiver i alt	65.509.627	64.016.996
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	64.092	71.952
	18	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.506	0
	19	6. Andre debitorer	5.377	8.939
	20	7. Forudbetalte udgifter	201	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.998.110	3.671.045
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.074.285	3.751.936
310		Aktiver i alt	68.583.912	67.768.932

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.579.395	-5.829.127
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-256.280	-320.725
405	23	Tab ved fraflytninger	-82.676	-82.676
406.9		Henlæggelser i alt	-6.918.351	-6.232.529
407	24	Opsamlet resultat	-276.241	-180.341
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-7.194.592	-6.412.870
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-30.872.608	-32.881.515
		4. Landsbyggefonden	-4.276.650	-4.276.650
409		Beboerindskud	-1.224.600	-1.224.600
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-24.721.142	-22.712.235
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-61.095.000	-61.095.000
417		Langfristet gæld i alt	-61.095.000	-61.095.000
Kortfristetgæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-73.461	-73.974
421	26	Skyldige omkostninger	-202.284	-143.276
422		Mellemregning med fraflyttere	-1.193	-138
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-17.382	-8.503
425		Anden kortfristet gæld:		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	-35.171
426		Kortfristetgæld i alt	-294.320	-261.062
		Gæld i alt	-61.389.320	-61.356.062
430		Passiver i alt	-68.583.912	-67.768.932

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

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	2.008.907	2.009.000	2.015.000
101.2		Renter	96.998	247.000	231.000
101.3		Bidrag	150.110	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	-12.847	-109.000	-33.000
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-91.590	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.151.579	2.147.000	2.213.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	102.358	108.000	109.000
109.2		Affaldsposer	4.388	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	6.293	8.000	8.000
		Renovation i alt	113.039	120.000	121.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	202.100	202.000	212.000
112.1		Tillægsydelse	8.460	8.000	9.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>210.560</i>	<i>210.000</i>	<i>221.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	32.000
		Bidrag til foreningen i alt	210.560	210.000	253.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	216.054	232.000	245.000
114.7		IT varmemesterkontor	7.609	6.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	8.307	13.000	10.000
		Renholdelse i alt	231.970	251.000	261.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	11.582	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	1.376	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.688	52.000	52.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	656	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	8.348	0	0
115.6		Materiel	15.829	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	40.480	52.000	52.000

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

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	110.024	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	29.566	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	26.875	0	0
116.6		Materiel	26.319	0	0
		Forbrug i alt	192.784	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-192.784	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.2	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel fællesfaciliteters drift	133.894	142.000	146.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	23.500	25.000	25.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	157.394	167.000	171.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	157.394	167.000	171.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	157.394	167.000	171.000
	9	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	7.452	8.000	8.000
119.2		Trivselsformål	14.690	25.000	25.000
119.3		Afdelingsmøder	4.496	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.400	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	6	0	0
		Diverse udgifter i alt	31.044	44.000	44.000
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	184,60	184,60	206,32
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	765.000	765.000	855.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	765.000	765.000	855.000
131	11	Andre renter			
		Andre renter	367	0	0
		Andre renter i alt	367	0	0

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	12	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-121.195	-16.000	-10.000
		Andre renter	-367	0	0
		Renter i alt	-121.562	-16.000	-10.000
203	13	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud disponitionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-659	-2.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-659	-2.000	-1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-73.000	-73.000	-59.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-73.659	-75.000	-60.000

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	14	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	61.095.000	61.095.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	61.095.000	61.095.000
303.1	15	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	2.893.404	51.732
		+ Årets tilgang	1.496.615	2.841.672
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	4.390.019	2.893.404
303.4	16	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	28.592	32.552
		- Årets afskrivninger	-3.984	-3.960
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	24.608	28.592
305.3	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	64.092	71.952
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	64.092	71.952
305.5	18	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	6.506	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	6.506	0
305.6	19	Andre debitorer		
		Forsikringssager	2.640	5.289
		Øvrige debitorer	0	2.000
		Engangsbeløb	2.737	1.650
		Andre debitorer i alt	5.377	8.939
305.7	20	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	201	0
		Forudbetalte forbrug i alt	201	0

AFDELING 078 - ENGELUNDSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-5.829.127	-5.817.759
		Årets forbrug (konto 116)	192.784	190.853
		Årets henlæggelser (konto 120)	-765.000	-732.000
		Kursregulering	-178.052	529.779
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.579.395	-5.829.127
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-320.725	-391.098
		Årets forbrug (konto 117.1)	64.445	70.373
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-256.280	-320.725
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-82.676	-82.676
		Tab ved fraflytninger i alt	-82.676	-82.676
407	24	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-180.341	-208.623
		Årets overskud (konto 140)	-168.900	-58.719
		Overført til drift (konto 203.6)	73.000	87.000
		Opsamlet resultat i alt	-276.241	-180.341
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-73.461	-73.974
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-73.461	-73.974
421	26	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-87.568	-25.147
		Afsat beløb til byggeregnskab	-70.903	-70.903
		Feriepengeforpligtelser	-6.589	-10.239
		Skyldige løndele	-30.945	-26.979
		El	-5.868	-9.418
		Vand	0	-135
		Øvrige skyldige	-412	-455
		Skyldige omkostninger i alt	-202.284	-143.276
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-17.382	-8.503
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-17.382	-8.503
425.3	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-35.171
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	-35.171

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 078 - Engelundsvej 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 078 - Engelundsvej

			Restgæld				Afdrag/	Årets			Afdrags-	Rentebidrag/	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		361604501	33.161.950	19.563.792,95	0,00	0,00	1.195.256,43	0,00	57.711,73	89.537,28	4.837,78	52.992,47	18.368.536,52	2038
Nykredit Realkredit A/S		361604502	22.434.500	13.317.721,80	0,00	0,00	813.650,62	0,00	39.286,30	60.573,16	8.009,35	38.597,29	12.504.071,18	2038
NK oprindelig flexlån			55.596.450	32.881.514,75	0,00	0,00	2.008.907,05	0,00	96.998,03	150.110,44	12.847,13	91.589,76	30.872.607,70	
Landsbyggefonden		2006056	4.276.650	4.276.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.276.650,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			4.276.650	4.276.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.276.650,00	
Selvfinansiering	Facader	10780022	4.390.019	2.893.404,32	1.496.614,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.390.018,91	2099
Igangværende byggesager			4.390.019	2.893.404,32	1.496.614,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.390.018,91	
Råderet	1-078-1047	10780024	6.641	5.763,61	0,00	0,00	851,18	0,00	53,74	0,00	0,00	0,00	4.912,43	2028
Råderet	1-078-1025	10780003	4.795	1.898,25	0,00	0,00	336,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.562,25	2029
Råderet	1-078-1002	10780004	6.683	1.363,43	0,00	0,00	168,78	0,00	38,58	0,00	0,00	0,00	1.194,65	2029
Råderet	1-078-1021	10780005	6.000	2.894,61	0,00	0,00	272,31	0,00	27,69	0,00	0,00	0,00	2.622,30	2029
Råderet	1-078-1016	10780006	16.401	915,20	0,00	0,00	695,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220,16	2029
Råderet	1-078-1024	10780007	10.689	8.294,71	0,00	0,00	493,75	0,00	80,69	0,00	0,00	0,00	7.800,96	2034
Råderet	1-078-1004	10780010	1.843	406,81	0,00	0,00	133,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	272,89	2025
Råderet	1-076-1036	10780011	6.422	2.826,12	0,00	0,00	396,28	0,00	74,60	0,00	0,00	0,00	2.429,84	2029
Råderet	1-078-1019	10780015	6.464	2.806,50	0,00	0,00	414,42	0,00	78,54	0,00	0,00	0,00	2.392,08	2029
Råderet	1-078-1025	10780018	1.338	641,30	0,00	0,00	93,86	0,00	5,98	0,00	0,00	0,00	547,44	2030
Råderet	1-078-1038	10780020	1.663	781,33	0,00	0,00	128,14	0,00	7,22	0,00	0,00	0,00	653,19	2029
Råderet			68.939	28.591,87	0,00	0,00	3.983,68	0,00	367,04	0,00	0,00	0,00	24.608,19	