



AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	2	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 002 - Højbjergparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Højbjergparken 1 - 6		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
200137					
Matrikeltekst					
Skåde By, Skåde 7Q					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		48	3.347	1	48,0
Boligoplysninger i alt		48	3.347		48,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	1	38	1	1,0
	2	24	1.584	1	24,0
	3	23	1.725	1	23,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		4	0	1/5	0,8
Lejemålsoplysninger i alt		52	3.347		48,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	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		48	3.339,0	22. december 1942	01-12-1943
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		48	3.339,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		915,19	1. januar 2023	44,30	5,08% 148.272

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 70.470.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	34.281	34.000	-281
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	689.222	724.000	34.778
114-119	Variable udgifter i alt	483.676	456.000	-27.676
120-124	Henlæggelser i alt	829.000	829.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.138.880	1.135.000	-3.880
Udgifter i alt		3.175.058	3.178.000	2.942

Indtægter

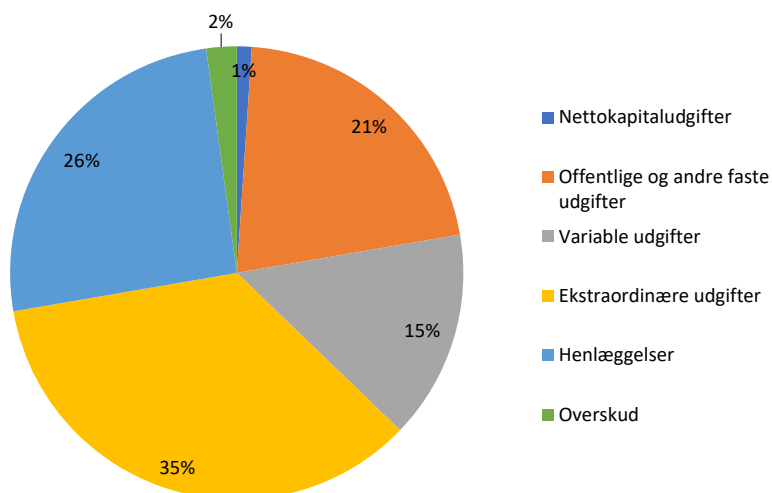
201	Boligafgifter og leje	-3.072.249	-3.076.000	-3.751
202	Renter	-101.594	-14.000	87.594
203	Andre ordinære indtægter	-71.684	-88.000	-16.316
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-3.245.528	-3.178.000	67.528

Årets resultat	-70.470	70.470
-----------------------	----------------	---------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	87.594
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris el ifht. budget	27.142
Variable udgifter i alt - Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning): - Opsparingen kan ikke dække hele udgiften	-26.753
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-25.490
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Mindre ovf. fra opsamlet resultat pga underskud 2021 + 2022	-16.316
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. på både løn, ekstern renhold og trappevask	15.473
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. øvr. diverse udgifter og afd.bestyrelse. Merudgift trivsel.	13.327
Øvrige poster	-4.508
I alt	70.470

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

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	-4.946.316
Forbrug 2023 jf. konto 116	732.011
Henlagt 2023 jf. konto 120	-759.000
Kursregulering 2023	-149.256
Indestående pr. 31.12.2023	-5.122.561

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-16.137
Forbrug 2023 jf. konto 117	86.137
Henlagt 2023 jf. konto 121	-70.000
Indestående pr. 31.12.2023	0

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-188.051
Indestående pr. 31.12.2023	-188.051

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. 201.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 100.000.

Konto 405:

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

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

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	34.281	34.000	34.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	169.265	169.000	169.000
107		Vandafgift	1.472	0	2.000
109	2	Renovation	75.874	86.000	74.000
110		Forsikringer	62.123	61.000	68.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	72.514	101.000	101.000
		3. Målerpasning m.m.	8.344	7.000	7.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	227.120	228.000	238.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	33.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	31.440	31.000	31.000
		2. G-indskud	41.070	41.000	41.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	689.222	724.000	764.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	186.434	196.000	208.000
		2. Rengøring af trappeopgang	58.750	61.000	61.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	53.343	57.000	57.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	86.490	61.000	61.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	732.011	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-732.011	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	112.890	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-86.137	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	57.162	53.000	53.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	2.071	2.000	2.000
119	10	Diverse udgifter	12.673	26.000	26.000
119.9		Variable udgifter i alt	483.676	456.000	468.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	759.000	759.000	797.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	70.000	70.000	100.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.036.179	2.043.000	2.163.000

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	1.393.250	1.393.000	1.418.000
		Renter	249.969	312.000	286.000
		Bidrag	62.271	0	0
		Offentlige tilskud	-566.610	-570.000	-555.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.138.880	1.135.000	1.149.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.138.880	1.135.000	1.149.000
139		Udgifter i alt	3.175.058	3.178.000	3.312.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	70.470	0	0
140		Overskud i alt	70.470	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.245.528	3.178.000	3.312.000

AFDELING 002 - HØBJERGPARKEN

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	-3.063.132	-3.063.000	-3.209.000
		4. Erhverv	-717	0	0
		7. Garager/carporte	-8.400	-13.000	-13.000
202	13	Renter	-101.594	-14.000	-89.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-673	-2.000	-1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-71.012	-86.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-3.245.528	-3.178.000	-3.312.000
209		Indtægter i alt	-3.245.528	-3.178.000	-3.312.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-3.245.528	-3.178.000	-3.312.000

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	713.631	713.631
		1. Kontantværdi pr. 31. december		28.500.000
		2. Heraf grundværdi		6.886.300
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	713.631	713.631
303		Forbedringsarbejde:		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.318.536	15.711.786
304.9		Anlægsaktiver i alt	15.032.167	16.425.417
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	17	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	11.314	1.744
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	228.577	236.897
	19	4. Fraflytninger	3.653	0
	20	6. Andre debitorer	0	1.716
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.195.802	5.971.489
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.439.346	6.211.846
310		Aktiver i alt	21.471.514	22.637.263

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-5.122.561	-4.946.316
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	-16.137
405	23	Tab ved fraflytninger	-188.051	-188.051
406.9		Henlæggelser i alt	-5.310.612	-5.150.505
407	24	Opsamlet resultat	-70.470	-71.012
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-5.381.082	-5.221.516
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-33.600	-33.600
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-680.031	-680.031
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-713.631	-713.631
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-14.318.536	-15.711.786
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-2.850	-2.850
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-474.500	-464.125
417		Langfristet gæld i alt	-15.509.517	-16.892.392
Kortfristetgæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-309.082	-314.428
421	26	Skyldige omkostninger	-263.929	-202.931
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-7.903	-5.995
426		Kortfristetgæld i alt	-580.914	-523.355
		Gæld i alt	-16.090.432	-17.415.747
430		Passiver i alt	-21.471.514	-22.637.263

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	11.427	11.000	11.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	22.854	23.000	23.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			34.281	34.000	34.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	69.820	80.000	67.000
109.2		Affaldsposer	3.900	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	2.154	1.000	2.000
Renovation i alt			75.874	86.000	74.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	209.840	210.000	220.000
112.1		Tillægsydelse	17.280	18.000	18.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>227.120</i>	<i>228.000</i>	<i>238.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	33.000
Bidrag til foreningen i alt			227.120	228.000	271.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	175.018	182.000	194.000
114.7		IT varmemesterkontor	5.268	4.000	4.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	6.148	10.000	10.000
Renholdelse i alt			186.434	196.000	208.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	15.456	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	6.239	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	26.935	61.000	61.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.384	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	22.707	0	0
115.6		Materiel	12.769	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			86.490	61.000	61.000

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

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	361.354	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	32.315	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	73.774	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	24.924	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	217.297	0	0
116.6		Materiel	22.346	0	0
		Forbrug i alt	732.011	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-732.011	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	16.829	16.000	16.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	36.276	35.000	35.000
		Øvrige udgifter	4.056	2.000	2.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	57.162	53.000	53.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	57.162	53.000	53.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	1.005	2.000	2.000
		Andel fællesfaciliteters drift	766	0	0
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.071	2.000	2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	2.071	2.000	2.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	59.233	55.000	55.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	7.610	8.000	8.000
119.2		Trivselsformål	2.952	0	0
119.3		Afdelingsmøder	1.650	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	459	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	2	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	12.673	26.000	26.000

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	226,77	226,77	238,12
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	759.000	759.000	797.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	759.000	759.000	797.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	20,91	20,91	29,88
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	70.000	70.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	70.000	70.000	100.000

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	13	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-101.594	-14.000	-89.000
		Renter i alt	-101.594	-14.000	-89.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud disponitionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-673	-2.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-673	-2.000	-1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-71.012	-86.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-71.684	-88.000	-1.000

AFDELING 002 - HØJBJERG PARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	713.631	713.631
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	713.631	713.631
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	15.711.786	17.080.695
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.393.250	-1.368.909
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	14.318.536	15.711.786
305.1	17	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	11.314	1.744
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	11.314	1.744
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	151.911	159.287
		Vandregnskaber	76.666	77.610
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	228.577	236.897
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	3.653	0
		Fraflytninger i alt	3.653	0
305.6	20	Andre debitorer		
		Engangsbeløb	0	1.716
		Andre debitorer i alt	0	1.716

AFDELING 002 - HØJBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-4.946.316	-4.847.586
		Årets forbrug (konto 116)	732.011	206.022
		Årets henlæggelser (konto 120)	-759.000	-759.000
		Kursregulering	-149.256	454.248
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-5.122.561	-4.946.316
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-16.137	-83.708
		Årets forbrug (konto 117.1)	86.137	117.571
		Årets henlæggelser (konto 121)	-70.000	-50.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	0	-16.137
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-188.051	-188.051
		Tab ved fraflytninger i alt	-188.051	-188.051
407	24	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-71.012	-219.430
		Årets underskud (konto 210)	0	18.418
		Årets overskud (konto 140)	-70.470	0
		Overført til drift (konto 203.6)	71.012	130.000
		Opsamlet resultat i alt	-70.470	-71.012
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-214.923	-223.000
		Uafsluttede vandregnskaber	-94.159	-91.428
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-309.082	-314.428
421	26	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-117.687	-49.658
		Afsat beløb til byggeregnskab	-117.158	-118.733
		Feriepengeforpligtelser	-6.656	-6.437
		Skyldige lønde	0	-1.863
		El	-11.906	-15.303
		Vand	-9.807	-10.633
		Øvrige skyldige	-715	-304
		Skyldige omkostninger i alt	-263.929	-202.931
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-7.903	-5.995
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-7.903	-5.995

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 002 - Højbjergparken 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.

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.

PÅTEGNING

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 002 - Højbjergparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Årets	Afdrag/			Afdrags-	Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo							Afdrag/	Årets					
Realkredit Danmark	Byfornyelse	19253454017	6.327.000	4.360.295,93	0,00	0,00	612.222,49	0,00	24.273,71	18.981,00	6.820,43	487,37	3.748.073,44			2029	
	Byfornyelse	19253454018	1.518.000	1.068.700,49	0,00	0,00	139.853,42	0,00	5.935,30	4.554,00	5.376,98	404,52	928.847,07			2030	
	Altaner	19253454019	5.500.000	5.000.689,09	0,00	0,00	165.388,77	0,00	43.303,23	14.816,35	0,00	0,00	4.835.300,32			2049	
	Vand i kældere	19253454014	2.195.000	1.897.597,75	0,00	0,00	87.806,48	0,00	29.239,72	5.594,33	0,00	0,00	1.809.791,27			2041	
Forbedring kontantlån			15.540.000	12.327.283,26	0,00	0,00	1.005.271,16	0,00	102.751,96	43.945,68	12.197,41	891,89	11.322.012,10				
Realkredit Danmark	Byfornyelse	19253454009	5.154.000	2.570.167,37	0,00	0,00	294.628,34	0,00	111.795,50	13.915,80	294.628,34	125.711,30	2.275.539,03			2030	
	Byfornyelse	19253454010	1.350.000	673.210,37	0,00	0,00	77.172,73	0,00	29.282,87	3.645,00	77.172,73	32.927,87	596.037,64			2030	
	Byfornyelse	19253454011	283.000	141.124,95	0,00	0,00	16.177,67	0,00	6.138,57	764,12	16.177,67	6.902,69	124.947,28			2030	
Forbedring indexlån			6.787.000	3.384.502,69	0,00	0,00	387.978,74	0,00	147.216,94	18.324,92	387.978,74	165.541,86	2.996.523,95				