



AFDELING 008 - BYVANGEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 008 - BYVANGEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 8		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 008 - Byvangen		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Birkedalsvej 1-21, Byvangs Allé 6-28		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Skanderborgvej 161 - 169		8000 Aarhus C	
		8260 Viby J		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.					
53967					
Matrikeltekst					
23db m.fl. Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		132	11.030	1	132,0
Boligoplysninger i alt		132	11.030		132,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	3	135	1	3,0
	2	43	3.157	1	43,0
	3	57	5.038	1	57,0
	4	29	2.700	1	29,0
Fælleshus		1	0	0	0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		3	193	1 pr. påbegyndt 60 m ²	4,0
- Garager/carporte		11	0	1/5	2,2
Lejemålsoplysninger i alt		146	11.223		138,2
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:		Ja Vandmåling, individuel	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		129	10821.7		1952.01.01
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		129	10821.7		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		768,41	1. januar 2023	31,89	4,33% 351.708

AFDELING 008 - BYVANGEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 488.367.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	239.337	240.000	663
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.768.252	2.824.000	55.748
114-119	Variable udgifter i alt	1.281.053	1.455.000	173.947
120-124	Henlæggelser i alt	2.433.000	2.433.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.250.157	2.218.000	-32.157
Udgifter i alt		8.971.799	9.170.000	198.201

Indtægter

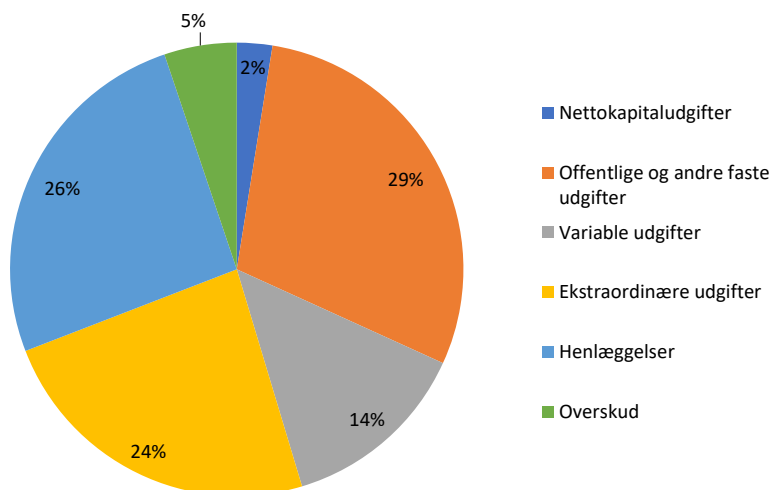
201	Boligafgifter og leje	-8.869.275	-8.828.000	41.275
202	Renter	-244.578	-43.000	201.578
203	Andre ordinære indtægter	-256.561	-299.000	-42.439
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-89.752	0	89.752
Indtægter i alt		-9.460.166	-9.170.000	290.166

Årets resultat	-488.367	488.367
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	201.578
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Lønref. ifm. skoleophold + nyt rengøringsfirma trappevask	120.909
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - For meget afsat byggesag	89.752
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere forbrug + enhedspris el	88.017
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse el i vaskerierne	49.123
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Overført lavere opsamlet resultat pga underskud 2022	-42.439
Øvrige poster	-18.572
I alt	488.367

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 008 - BYVANGEN

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	-9.101.610
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.879.281
Henlagt 2023 jf. konto 120	-2.133.000
Kursregulering 2023	-281.222
Indestående pr. 31.12.2023	-9.636.551

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-436.351
Forbrug 2023 jf. konto 117	385.358
Henlagt 2023 jf. konto 121	-300.000
Indestående pr. 31.12.2023	-350.993

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. 673.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 325.000.

AFDELING 008 - BYVANGEN

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	239.337	240.000	240.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	594.991	616.000	622.000
107		Vandafgift	2.125	2.000	3.000
109	2	Renovation	267.327	255.000	250.000
110		Forsikringer	236.210	232.000	260.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	57.058	147.000	144.000
		3. Målerpasning m.m.	16.925	15.000	18.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	663.380	663.000	696.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	95.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	112.268	112.000	112.000
		2. G-indskud	817.968	782.000	859.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.768.252	2.824.000	3.059.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	652.349	766.000	853.000
		2. Rengøring af trappeopgang	102.743	110.000	124.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	309.623	281.000	281.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.879.281	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.879.281	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	385.358	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-385.358	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	170.087	224.000	218.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	2.264	1.000	1.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	13.526	10.000	13.000
119	11	Diverse udgifter	30.462	63.000	64.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.281.053	1.455.000	1.554.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.133.000	2.133.000	2.280.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	300.000	300.000	325.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.721.642	6.952.000	7.458.000

AFDELING 008 - BYVANGEN
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	1.689.969	1.710.000	1.713.000
		Renter	321.407	390.000	384.000
		Bidrag	89.319	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.100.694	2.100.000	2.097.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	93.910	102.000	90.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-477	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	477	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	10.498	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-10.498	0	0
131	14	Andre renter	53.158	16.000	53.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	2.395	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.250.157	2.218.000	2.240.000
139		Udgifter i alt	8.971.799	9.170.000	9.698.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	68.951	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	419.416	0	0
140		Overskud i alt	488.367	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.460.166	9.170.000	9.698.000

AFDELING 008 - BYVANGEN
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	-8.475.612	-8.476.000	-8.899.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-123.660	-93.000	-120.000
		4. Erhverv	-154.464	-154.000	-154.000
		6. Kældre m.v.	-89.859	-82.000	-82.000
		7. Garager/carporte	-23.152	-23.000	-23.000
		8. Individuel råderet	-2.528	0	-3.000
202	16	Renter	-244.578	-43.000	-207.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-2.872	-6.000	-3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-145.716	-142.000	-142.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-64.072	-58.000	-61.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-5.600	-4.000	-4.000
		5. Indeksoverskud	-471	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	-37.829	-89.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-9.370.414	-9.170.000	-9.698.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	18	Korrektion vedr. tidligere år	-89.752	0	0
209		Indtægter i alt	-9.460.166	-9.170.000	-9.698.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-9.460.166	-9.170.000	-9.698.000

AFDELING 008 - BYVANGEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	5.529.736	5.529.736
		1. Kontantværdi pr. 31. december		97.000.000
		2. Heraf grundværdi		28.190.800
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	5.529.736	5.529.736
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	26.476.625	27.935.597
	21	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	2.414	4.904
304.9		Anlægsaktiver i alt	32.008.775	33.470.237
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2	0
		2. Beboerindskud	0	7.597
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	488.585	546.707
	24	4. Fraflytninger	49.798	33.313
	25	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	209.052
	26	6. Andre debitorer	106.202	30.386
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.720.627	10.395.742
309.9		Omsætningsaktiver i alt	12.365.214	11.222.798
310		Aktiver i alt	44.373.989	44.693.035

AFDELING 008 - BYVANGEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-9.636.551	-9.101.610
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-350.993	-436.351
406.9		Henlæggelser i alt	-9.987.544	-9.537.960
407	29	Opsamlet resultat	-419.416	-37.829
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-10.406.960	-9.575.790
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-206.797	-206.797
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-5.322.939	-5.322.939
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-5.529.736	-5.529.736
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-25.013.159	-26.703.127
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-18.607	-18.607
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.384.195	-1.307.479
417		Langfristet gæld i alt	-31.945.696	-33.558.949
Kortfristetgæld				
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-566.388	-561.793
421	31	Skyldige omkostninger	-693.314	-539.429
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-5.723
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-179.781	-287.753
425		Anden kortfristet gæld:		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-581.851	-163.599
426		Kortfristetgæld i alt	-2.021.333	-1.558.296
		Gæld i alt	-33.967.029	-35.117.245
430		Passiver i alt	-44.373.989	-44.693.035

AFDELING 008 - BYVANGEN

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)	79.779	80.000	80.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	159.558	160.000	160.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			239.337	240.000	240.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	252.802	240.000	235.000
109.2		Affaldsposer	9.750	7.000	7.000
109.3		Øvrige renovation	4.775	8.000	8.000
Renovation i alt			267.327	255.000	250.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	594.260	594.000	624.000
112.1		Tillægssydelse	69.120	69.000	72.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>663.380</i>	<i>663.000</i>	<i>696.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	95.000
Bidrag til foreningen i alt			663.380	663.000	791.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	577.895	704.000	785.000
114.7		IT varmemesterkontor	19.556	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	54.897	44.000	52.000
Renholdelse i alt			652.349	766.000	853.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	12.419	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.006	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	109.465	281.000	281.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	26.449	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	114.642	0	0
115.6		Materiel	41.642	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			309.623	281.000	281.000

AFDELING 008 - BYVANGEN

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	268.061	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	109.236	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	351.825	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	145.474	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	922.038	0	0
116.6		Materiel	82.646	0	0
		Forbrug i alt	1.879.281	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.879.281	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	131.945	186.000	183.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	25.115	16.000	12.000
		Administrationsgebyr vaskekort	12.408	12.000	13.000
		Øvrige udgifter	618	10.000	10.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	170.087	224.000	218.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-145.716	-142.000	-142.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	24.370	82.000	76.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel fællesfaciliteters drift	660	1.000	1.000
		Driftsudgifter solceller	1.604	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.264	1.000	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	2.264	1.000	1.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	5.003	7.000	6.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	8.067	0	4.000
		Øvrige udgifter	457	3.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	13.526	10.000	13.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.600	-4.000	-4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	7.926	6.000	9.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	34.561	89.000	86.000
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	20.928	21.000	22.000
119.2		Trivselsformål	3.448	17.000	17.000
119.3		Afdelingsmøder	336	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	5.196	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	553	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	30.462	63.000	64.000

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	190,06	190,06	203,15
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.133.000	2.133.000	2.280.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.133.000	2.133.000	2.280.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	26,73	26,73	28,96
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	300.000	300.000	325.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	300.000	300.000	325.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	53.158	16.000	53.000
		Andre renter i alt	53.158	16.000	53.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Vægtafgift 2022 - AF189, ikke fordelt	2.395	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	2.395	0	0

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-191.420	-27.000	-154.000
		Andre renter	-53.158	-16.000	-53.000
		Renter i alt	-244.578	-43.000	-207.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-2.872	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-2.872	-6.000	-3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-145.716	-142.000	-142.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	-64.072	-58.000	-61.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.600	-4.000	-4.000
203.5		Indeksoverskud	-471	0	0
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-37.829	-89.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-256.561	-299.000	-210.000
206	18	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		For meget afsat byggesag	-89.752	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-89.752	0	0

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	5.529.736	5.529.736
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	5.529.736	5.529.736
303.1	20	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	27.935.597	29.501.086
		+ Årets tilgang/afgang	391.368	302.758
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.689.969	-1.689.071
		- Årets afskrivninger	-91.420	-101.069
		- Årets overskud	-68.951	-78.106
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	26.476.625	27.935.597
303.4	21	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	4.904	7.365
		- Årets afskrivninger	-2.490	-2.462
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	2.414	4.904
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	2	0
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	263.139	315.689
		Elregnskaber	102.642	124.646
		Vandregnskaber	122.804	106.373
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	488.585	546.707
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	49.798	33.313
		Fraflytninger i alt	49.798	33.313
305.5	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede elregnskaber	0	209.052
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	209.052
305.6	26	Andre debitorer		
		Forsikringssager	30.357	6.684
		Afdragsordninger	12.453	0
		Vaskeriafregninger	27.708	23.402
		Øvrige debitorer	35.684	0
		Engangsbeløb	0	300
		Andre debitorer i alt	106.202	30.386

AFDELING 008 - BYVANGEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-9.101.610	-8.772.445
		Årets forbrug (konto 116)	1.879.281	1.012.081
		Årets henlæggelser (konto 120)	-2.133.000	-2.133.000
		Kursregulering	-281.222	791.754
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-9.636.551	-9.101.610
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-436.351	-550.492
		Årets forbrug (konto 117.1)	385.358	414.141
		Årets henlæggelser (konto 121)	-300.000	-300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-350.993	-436.351
407	29	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-37.829	-209.829
		Årets overskud (konto 140)	-419.416	0
		Overført til drift (konto 203.6)	37.829	172.000
		Opsamlet resultat i alt	-419.416	-37.829
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-298.455	-308.534
		Uafsluttede elregnskaber	-151.959	-139.323
		Uafsluttede vandregnskaber	-115.974	-113.936
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-566.388	-561.793
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-547.539	-265.145
		Afsat beløb til byggeregnskab	0	-102.262
		Feriepengeforpligtelser	-26.033	-25.077
		Skyldige lønde	-17.577	-4.881
		El	-102.032	-137.570
		Øvrige skyldige	-134	-4.494
		Skyldige omkostninger i alt	-693.314	-539.429
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-167.979	-275.951
		Deposita erhverv	-9.802	-9.802
		Diverse deposita	-2.000	-2.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-179.781	-287.753
425.3	33	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-304.095	-90.106
		Afsluttede elregnskaber	-187.648	0
		Afsluttede vandregnskaber	-90.108	-73.493
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-581.851	-163.599

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 008 - Byvangen 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 008 - Byvangen

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primø	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Arets	Bidrag	ydelsesstøtte	Restgæld	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Ombygning af murværk	88869520	1.132.000	576.296,75	0,00	0,00	64.936,45	0,00	16.015,15	1.656,28	0,00	511.362,30	2031
Nykredit Realkredit A/S	Teglsten 1992	88869524	552.000	142.711,64	0,00	0,00	56.696,12	0,00	1.098,28	1.656,00	0,00	86.015,52	2025
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad 1994	88869525	6.418.000	2.540.244,79	0,00	0,00	550.067,09	0,00	34.355,99	19.254,00	0,00	1.990.177,70	2027
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	88869526	6.611.000	4.390.240,12	0,00	0,00	318.005,83	0,00	72.545,61	12.814,22	0,00	4.072.234,29	2035
Nykredit Realkredit A/S	Vand- og varme inst	88869529	7.084.000	6.384.968,07	0,00	0,00	258.778,94	0,00	60.114,42	18.864,37	0,00	6.126.189,13	2045
Nykredit Realkredit A/S	Tag og kloak 2017-2018	88869530	12.929.000	11.841.717,47	0,00	0,00	402.048,51	0,00	104.613,13	35.073,70	0,00	11.439.688,96	2049
Forbedring kontantlån													
			34.726.000	25.876.180,84	0,00	0,00	1.650.532,94	0,00	288.742,58	89.318,57	0,00	24.225.647,90	
Dispositionsforden													
	Solceller	10080021	1.050.000	826.946,35	0,00	0,00	39.435,63	0,00	32.664,38	0,00	0,00	787.510,72	2037
Forbedring dispositionsfondslån													
			1.050.000	826.946,35	0,00	0,00	39.435,63	0,00	32.664,38	0,00	0,00	787.510,72	
Selvfinansiering													
	Køkken 2018	10080022	1.676.390	1.091.943,66	391.367,94	0,00	69.844,89	0,00	48.775,11	0,00	0,00	1.413.466,71	2037
	Tæppe Ska 169	10080012	60.000	4.108,47	0,00	0,00	4.108,47	0,00	931,53	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. - individuelle forbedringer													
			1.736.390	1.096.052,13	391.367,94	0,00	73.953,36	0,00	49.706,64	0,00	0,00	1.413.466,71	
Råderet													
	1-008-1101	10080026	7.365	4.903,94	0,00	0,00	2.490,05	0,00	37,99	0,00	0,00	2.413,89	2026
Råderet													
			7.365	4.903,94	0,00	0,00	2.490,05	0,00	37,99	0,00	0,00	2.413,89	
Lån Egne Midler													
	Ombygning 2 lejligheder	10080003	20.000	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	
	Ombygning af lægebolig	10080024	400.000	86.417,78	0,00	0,00	17.466,50	68.951,28	3.413,50	0,00	0,00	0,00	2023
	Ombygning af lægebolig	10080025	30.000	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	
Lån af egne midler - 126.100													
			450.000	136.417,78	0,00	0,00	17.466,50	68.951,28	3.413,50	0,00	0,00	50.000,00	