



AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	12	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 012 - Grønnegården		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Skanderborgvej 225 - 249		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		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.					
420161					
Matrikeltekst					
21 I Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		80	5.616	1	80,0
Boligoplysninger i alt		80	5.616		80,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	45	2.585	1	45,0
	3	21	1.683	1	21,0
	4	8	730	1	8,0
	5	6	618	1	6,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		2	98	1 pr. påbegyndt 60 m ²	2,0
- Garager/carporte		12	0	1/5	2,4
Lejemålsoplysninger i alt		94	5.714		84,4
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	Tostrengt 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		80	5.601,6		1. jan 1955, 1. jan 1957
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		80	5.601,6		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		862,04	1. januar 2023	25,98	3,11% 145.920

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 180.328.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	249.400	251.000	1.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.450.165	1.495.000	44.835
114-119	Variable udgifter i alt	951.776	948.000	-3.776
120-124	Henlæggelser i alt	1.288.000	1.288.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.290.110	1.295.000	4.890
Udgifter i alt		5.229.451	5.277.000	47.549

Indtægter

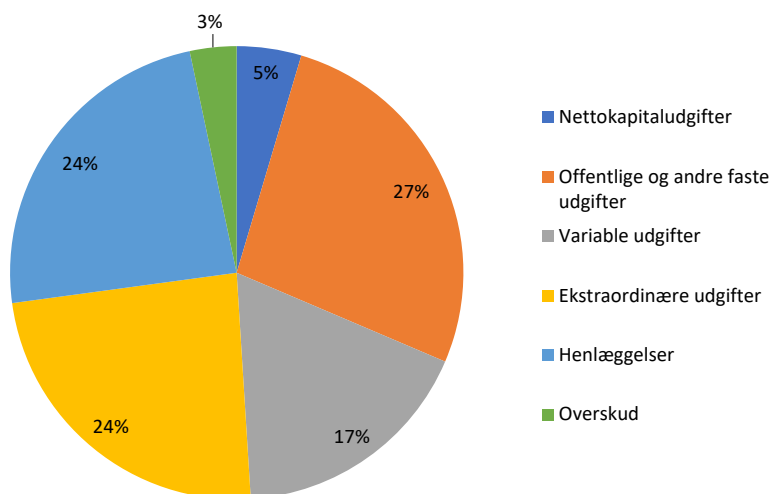
201	Boligafgifter og leje	-5.140.288	-5.133.000	7.288
202	Renter	-157.442	-29.000	128.442
203	Andre ordinære indtægter	-112.049	-115.000	-2.951
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-5.409.779	-5.277.000	132.779

Årets resultat	-180.328	180.328
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	128.442
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse pris 1,21 kr. pr. kWh	53.623
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Køb af ny vaskemaskine	-30.505
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret som 5 års gns.	16.462
Ekstraordinære udgifter i alt - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. - Omlægning af vindueslån	14.563
Øvrige poster	-2.257
I alt	180.328

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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 mellemregningen, 60% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-5.748.034
Forbrug 2023 jf. konto 116	581.983
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.188.000
Kursregulering 2023	-177.499
Indestående pr. 31.12.2023	-6.531.549

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-489.816
Forbrug 2023 jf. konto 117	210.380
Henlagt 2023 jf. konto 121	-100.000
Indestående pr. 31.12.2023	-379.436

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. 343.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 100.000.

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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	249.400	251.000	253.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	287.893	288.000	288.000
107		Vandafgift	632	0	0
109	2	Renovation	123.113	136.000	124.000
110		Forsikringer	118.743	115.000	130.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	90.597	146.000	146.000
		3. Målerpasning m.m.	23.780	22.000	19.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	377.680	378.000	396.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	58.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	38.232	38.000	38.000
		2. G-indskud	389.494	372.000	409.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.450.165	1.495.000	1.608.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	645.014	645.000	678.000
		2. Rengøring af trappeopgang	74.909	72.000	79.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	148.538	165.000	165.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	581.983	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-581.983	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	210.380	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-210.380	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	20.299	21.000	25.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	16.349	1.000	0
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	20.857	5.000	6.000
119	11	Diverse udgifter	25.809	39.000	39.000
119.9		Variable udgifter i alt	951.776	948.000	992.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.188.000	1.188.000	1.400.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	100.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.939.341	3.982.000	4.353.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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	887.506	960.000	898.000
		Renter	221.853	216.000	262.000
		Bidrag	53.635	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.162.994	1.176.000	1.160.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	87.437	102.000	86.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.945	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.945	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	26.626	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-26.626	0	0
131	14	Andre renter	39.679	17.000	43.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.290.110	1.295.000	1.289.000
139		Udgifter i alt	5.229.451	5.277.000	5.642.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	180.328	0	0
140		Overskud i alt	180.328	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.409.779	5.277.000	5.642.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-4.841.220	-4.841.000	-5.071.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-198.700	-191.000	-200.000
		4. Erhverv	-69.108	-69.000	-69.000
		6. Kældre m.v.	-3.660	-4.000	-4.000
		7. Garager/carporte	-27.600	-28.000	-28.000
202	15	Renter	-157.442	-29.000	-139.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.849	-6.000	-3.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-1.200	0	-1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-109.000	-109.000	-127.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-5.409.779	-5.277.000	-5.642.000
209		Indtægter i alt	-5.409.779	-5.277.000	-5.642.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-5.409.779	-5.277.000	-5.642.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	6.626.635	6.507.883
		1. Kontantværdi pr. 31. december	42.000.000	
		2. Heraf grundværdi	11.712.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	6.626.635	6.507.883
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	17.553.156	19.432.918
304.9		Anlægsaktiver i alt	24.179.790	25.940.801
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1	12.785
		2. Beboerindskud	0	4.853
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	206.725	239.618
	21	4. Fraflytninger	12.139	13.496
	22	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	77.259	53.644
	23	6. Andre debitorer	161.875	0
	24	7. Forudbetalte udgifter	665	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.521.974	6.586.096
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.980.637	6.910.492
310		Aktiver i alt	32.160.428	32.851.293

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.531.549	-5.748.034
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-379.436	-489.816
406.9		Henlæggelser i alt	-6.910.985	-6.237.849
407	27	Opsamlet resultat	-395.884	-324.556
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-7.306.869	-6.562.405
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-41.509	-46.048
		2. Nykredit	-1.364.057	-1.325.537
		4. Landsbyggefonden	-172.620	-172.620
409		Beboerindskud	-175.536	-175.536
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-4.872.913	-4.788.142
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-6.626.635	-6.507.883
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-16.694.426	-18.486.417
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-96.980	-96.980
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-456.156	-436.601
417		Langfristet gæld i alt	-23.874.196	-25.527.880
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-207.192	-212.780
421	29	Skyldige omkostninger	-693.833	-481.508
422		Mellemregning med fraflyttere	-1.462	0
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-17.272	-16.871
425		Anden kortfristet gæld:		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-59.603	-49.849
426		Kortfristetgæld i alt	-979.362	-761.007
		Gæld i alt	-24.853.559	-26.288.888
430		Passiver i alt	-32.160.428	-32.851.293

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

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	4.539	5.000	5.000
101.2		Renter	2.246	3.000	2.000
101.3		Bidrag	258	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	43.000	43.000	43.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	86.000	86.000	86.000
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	80.232	81.000	83.000
101.2		Renter indexlån	48.125	49.000	50.000
101.3		Bidrag indexlån	3.081	0	0
104.1		Afdragsbidrag	0	-15.000	-15.000
104.3		Ydelsesstøtte	-18.081	-1.000	-1.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	249.400	251.000	253.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	117.589	131.000	120.000
109.2		Affaldsposer	5.375	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	149	1.000	0
		Renovation i alt	123.113	136.000	124.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	362.920	363.000	381.000
112.1		Tillægsydelse	14.760	15.000	15.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>377.680</i>	<i>378.000</i>	<i>396.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	58.000
		Bidrag til foreningen i alt	377.680	378.000	454.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	597.537	594.000	633.000
114.7		IT varmemesterkontor	21.224	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	26.253	33.000	29.000
		Renholdelse i alt	645.014	645.000	678.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	14.508	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	12.185	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	31.765	165.000	165.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-20.416	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	66.295	0	0
115.6		Materiel	44.202	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	148.538	165.000	165.000
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	200.428	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	13.457	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	108.444	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	124.156	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	91.274	0	0
116.6		Materiel	44.223	0	0
		Forbrug i alt	581.983	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-581.983	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	20.299	20.000	20.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	0	1.000	2.000
		Øvrige udgifter	0	0	3.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	20.299	21.000	25.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	20.299	21.000	25.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	0	1.000	0
		Andel fællesfaciliteters drift	16.349	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	16.349	1.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	16.349	1.000	0
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		Renholdelse, vedligeholdelse	14.789	2.000	2.000
		Øvrige udgifter	6.068	3.000	4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	20.857	5.000	6.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-1.200	0	-1.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	19.657	5.000	5.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	56.305	27.000	30.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	12.684	13.000	13.000
119.2		Trivselsformål	7.943	15.000	15.000
119.3		Afdelingsmøder	2.630	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.659	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	-107	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	25.809	39.000	39.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	207,91	207,91	245,01
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.188.000	1.188.000	1.400.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.188.000	1.188.000	1.400.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,50	17,50	17,50
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	100.000
	14	Andre renter			
		Andre renter	39.679	17.000	43.000
		Andre renter i alt	39.679	17.000	43.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-120.818	-15.000	-99.000
		Andre renter	-36.623	-14.000	-40.000
		Renter i alt	-157.442	-29.000	-139.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.849	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.849	-6.000	-3.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-1.200	0	-1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-109.000	-109.000	-127.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-112.049	-115.000	-131.000

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	5.609.956	5.609.956
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	1.016.678	897.926
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	6.626.635	6.507.883
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	19.432.918	20.373.358
		+ Årets tilgang/afgang	-904.820	114.310
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-887.506	-951.657
		- Årets afskrivninger	-87.437	-103.093
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	17.553.156	19.432.918
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1	12.785
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	1	12.785
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	140.983	171.199
		Vandregnskaber	65.742	68.419
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	206.725	239.618
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	783	4.944
		Tilgodehavende hos kommunen	11.356	8.552
		Fraflytninger i alt	12.139	13.496
305.5	22	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	77.259	53.644
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	77.259	53.644
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	156.933	0
		Afdragsordninger	3.830	0
		Engangsbeløb	1.112	0
		Andre debitorer i alt	161.875	0
305.7	24	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	665	0
		Forudbetalte forbrug i alt	665	0

AFDELING 012 - GRØNNEGÅRDEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-5.748.034	-5.976.328
		Årets forbrug (konto 116)	581.983	789.214
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.188.000	-1.088.000
		Kursregulering	-177.499	527.080
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.531.549	-5.748.034
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-489.816	-529.158
		Årets forbrug (konto 117.1)	210.380	139.342
		Årets henlæggelser (konto 121)	-100.000	-100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-379.436	-489.816
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-324.556	-325.294
		Årets overskud (konto 140)	-180.328	-57.262
		Overført til drift (konto 203.6)	109.000	58.000
		Opsamlet resultat i alt	-395.884	-324.556
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-148.095	-153.683
		Uafsluttede vandregnskaber	-59.097	-59.097
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-207.192	-212.780
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-573.739	-356.872
		Feriepengeforpligtelser	-20.379	-19.752
		Individuelle køkkenrenovering	-75.969	-72.913
		El	-21.345	-29.012
		Øvrige skyldige	-2.400	-2.959
		Skyldige omkostninger i alt	-693.833	-481.508
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-17.272	-16.871
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-17.272	-16.871
425.3	31	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	-59.603	-49.849
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-59.603	-49.849

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 012 - Grønnegården 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 012 - Grønnegården

			Restgæld			Afdrag/		Årets				Afdrags-	Rentebidrag/	Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår	
Realkredit Danmark		14283307001	129.000	46.047,89	0,00	0,00	4.539,04	0,00	2.246,36	258,00	0,00	0,00	0,00	41.508,85	2030	
RD oprindelig obligationslån			129.000	46.047,89	0,00	0,00	4.539,04	0,00	2.246,36	258,00	0,00	0,00	0,00	41.508,85		
Nykredit Realkredit A/S		55369111	2.219.000	1.310.511,86	0,00	0,00	79.332,50	0,00	47.619,41	3.045,68	0,00	17.912,11	117.405,57	1.348.584,93	2050	
Nykredit Realkredit A/S		55369112	25.000	15.025,53	0,00	0,00	899,89	0,00	505,41	34,93	0,00	168,82	1.346,28	15.471,92	2050	
NK oprindelig indexlån			2.244.000	1.325.537,39	0,00	0,00	80.232,39	0,00	48.124,82	3.080,61	0,00	18.080,93	118.751,85	1.364.056,85		
Landsbyggefonden		1996051	172.620	172.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172.620,00	2099	
LBF oprindelig obligationslån			172.620	172.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172.620,00		
Realkredit Danmark	Facader 2004	14283307007	3.045.000	2.443.510,89	0,00	0,00	201.081,42	0,00	5.588,82	7.104,42	0,00	0,00	0,00	2.242.429,47	2034	
Nykredit Realkredit A/S	Bad og altaner	55369121	953.000	357.533,03	0,00	0,00	82.062,22	0,00	4.969,54	2.859,00	0,00	0,00	0,00	275.470,81	2027	
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer 2010	55369123	4.467.000	3.936.030,13	0,00	3.935.485,39	544,74	0,00	113,84	32,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2023	
Nykredit Realkredit A/S	Vand- og varme inst.	55369124	12.392.000	11.266.476,04	0,00	0,00	416.419,12	0,00	102.706,56	33.331,86	0,00	0,00	0,00	10.850.056,92	2047	
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer 2010	55369125	3.031.000	0,00	3.031.000,00	0,00	123.709,79	0,00	101.956,09	8.929,93	0,00	0,00	0,00	2.907.290,21	2041	
Forbedring kontantlån			23.888.000	18.003.550,09	3.031.000,00	3.935.485,39	823.817,29	0,00	215.334,85	52.258,01	0,00	0,00	0,00	16.275.247,41		
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	55369120	947.000	482.866,57	0,00	0,00	63.688,23	0,00	6.518,57	1.377,16	0,00	0,00	0,00	419.178,34	2030	
Individuelle forbedringer			947.000	482.866,57	0,00	0,00	63.688,23	0,00	6.518,57	1.377,16	0,00	0,00	0,00	419.178,34		
Selvfinansering	Køkken	10120003	1.499.847	946.166,77	0,00	0,00	87.436,75	0,00	39.679,29	0,00	0,00	0,00	0,00	858.730,02	2030	
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.499.847	946.166,77	0,00	0,00	87.436,75	0,00	39.679,29	0,00	0,00	0,00	0,00	858.730,02		
Selvfinansering*)	NK udbetalingskonto		334	334,45	0,00	334,45	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.			334	334,45	0,00	334,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		