



AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	41	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 041 - L.A. Ringsvej		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		L.A. Ringsvej 46 A - 52 B		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.					
703767					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 14AR					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		37	2.490	1	37,0
Boligoplysninger i alt		37	2.490		37,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	32	2.085	1	32,0
	3	5	405	1	5,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		37	2.490		37,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Nej Vandmåling, kollektiv	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	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	Nej
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	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		37	2.502,0	5. oktober 1982	01-12-1983
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		37	2.502,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.023,10	1. januar 2023	46,60	4,77% 116.028

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ ÅRSBERETNING

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

Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 0.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	842.496	843.000	504
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	546.450	580.000	33.550
114-119	Variable udgifter i alt	528.121	445.000	-83.121
120-124	Henlæggelser i alt	665.000	665.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	235.270	207.000	-28.270
Udgifter i alt		2.817.337	2.740.000	-77.337

Indtægter

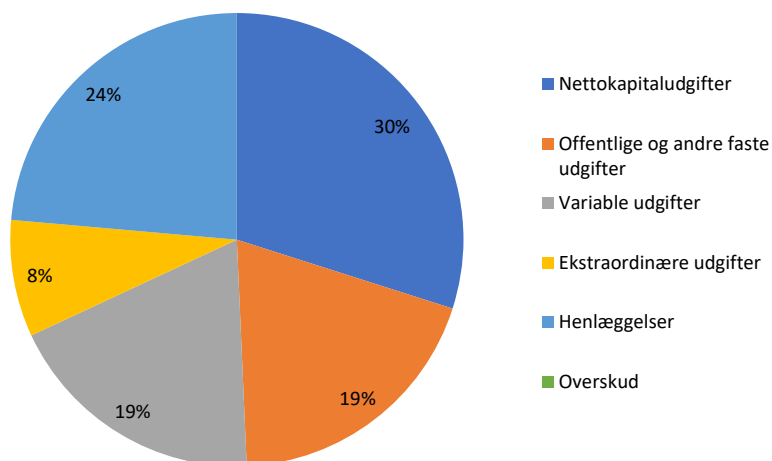
201	Boligafgifter og leje	-2.669.402	-2.641.000	28.402
202	Renter	-96.397	-18.000	78.397
203	Andre ordinære indtægter	-51.539	-81.000	-29.461
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-2.817.337	-2.740.000	77.337

Årets resultat	0	0
-----------------------	----------	----------

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	78.397
Variable udgifter i alt - Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning): - For lav opsparing til at dække efter store udg. 2022	-69.044
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besp. fælles el pga lavere enhedspris + forbrug	29.540
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Ingen opsamlet resultat (dækker underskud 2021+2022)	-29.461
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudg. vedligehold udearealer. Besp. trappevask + løn	-10.166
Øvrige poster	735
I alt	0

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	-4.068.076
Forbrug 2023 jf. konto 116	247.227
Henlagt 2023 jf. konto 120	-630.000
Kursregulering 2023	-95.006
Indestående pr. 31.12.2023	-4.545.855

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-1.889
Forbrug 2023 jf. konto 117	61.277
Henlagt 2023 jf. konto 121	-35.000
Indestående pr. 31.12.2023	0

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-52.348
Overført til konto 402	24.388
Indestående pr. 31.12.2023	-27.959

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. 149.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 95.000.

Konto 405:

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

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	842.496	843.000	843.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	119.855	120.000	120.000
107		Vandafgift	105.192	102.000	103.000
109	2	Renovation	69.785	78.000	83.000
110		Forsikringer	46.399	45.000	51.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	33.635	62.000	56.000
		3. Målerpasning m.m.	5.825	7.000	7.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	165.760	166.000	174.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	25.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	546.450	580.000	619.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	233.984	240.000	256.000
		2. Rengøring af trappeopgang	43.806	48.000	48.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	50.375	30.000	30.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	47.329	46.000	51.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	247.227	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-247.227	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	130.322	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-61.277	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	16.682	17.000	20.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	2.225	2.000	2.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	32.822	28.000	31.000
119	11	Diverse udgifter	31.853	34.000	26.000
119.9		Variable udgifter i alt	528.121	445.000	464.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	630.000	630.000	660.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	35.000	35.000	95.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.582.067	2.533.000	2.681.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	111.203	111.000	113.000
		Renter	38.058	45.000	43.000
		Bidrag	7.018	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	156.279	156.000	156.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	45.564	42.000	46.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-112	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	112	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	2.315	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.315	0	0
131	14	Andre renter	33.426	9.000	33.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	0	11.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	235.270	207.000	246.000
139		Udgifter i alt	2.817.337	2.740.000	2.927.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.817.337	2.740.000	2.927.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	-2.547.516	-2.548.000	-2.673.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-120.192	-92.000	-120.000
		4. Erhverv	-901	0	0
		8. Individuel råderet	-793	-1.000	-1.000
202	15	Renter	-96.397	-18.000	-85.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-23.163	-12.000	-17.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-17.876	-15.000	-15.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-10.500	-19.000	-16.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	-35.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-2.817.337	-2.740.000	-2.927.000
209		Indtægter i alt	-2.817.337	-2.740.000	-2.927.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-2.817.337	-2.740.000	-2.927.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	22.965.857	22.965.857
		1. Kontantværdi pr. 31. december		31.000.000
		2. Heraf grundværdi		4.876.100
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	22.965.857	22.965.857
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.305.890	3.114.342
	19	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	0	781
304.9		Anlægsaktiver i alt	26.271.747	26.080.980
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	18.294
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	82.180	85.959
	22	6. Andre debitorer	6.142	16.743
	23	7. Forudbetalte udgifter	312	13.992
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.723.998	3.509.112
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.812.631	3.644.100
310		Aktiver i alt	30.084.378	29.725.080

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.545.855	-4.068.076
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	-1.889
405	26	Tab ved fraflytninger	-27.959	-52.348
406.9		Henlæggelser i alt	-4.573.814	-4.122.313
407	27	Opsamlet resultat	33.359	33.359
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-4.540.455	-4.088.954
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	-3.874.370	-3.874.370
409		Beboerindskud	-337.450	-337.450
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-18.754.037	-18.754.037
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-22.965.857	-22.965.857
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-2.269.751	-2.380.954
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-125.750	-114.600
417		Langfristet gæld i alt	-25.361.358	-25.461.411
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-115.857	-115.337
421	29	Skyldige omkostninger	-66.708	-53.130
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	-6.249
426		Kortfristetgæld i alt	-182.565	-174.716
		Gæld i alt	-25.543.923	-25.636.127
430		Passiver i alt	-30.084.378	-29.725.080

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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			
		Indexlån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	280.832	281.000	281.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	561.664	562.000	562.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	842.496	843.000	843.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	57.908	65.000	68.000
109.2		Affaldsposer	3.250	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	8.626	9.000	11.000
		Renovation i alt	69.785	78.000	83.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	159.100	159.000	167.000
112.1		Tillægsydelse	6.660	7.000	7.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>165.760</i>	<i>166.000</i>	<i>174.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	25.000
		Bidrag til foreningen i alt	165.760	166.000	199.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	219.847	222.000	237.000
114.7		IT varmemesterkontor	6.404	5.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	7.734	13.000	13.000
		Renholdelse i alt	233.984	240.000	256.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	11.182	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	1.625	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	10.723	46.000	51.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.731	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	8.190	0	0
115.6		Materiel	13.879	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	47.329	46.000	51.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	33.066	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	10.217	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	138.004	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	52.726	0	0
116.6		Materiel	13.215	0	0
		Forbrug i alt	247.227	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-247.227	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	2.810	2.000	2.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	5.325	6.000	6.000
		Administrationsgebyr vaskekort	3.478	3.000	4.000
		Øvrige udgifter	5.069	6.000	8.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	16.682	17.000	20.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-17.876	-15.000	-15.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-1.194	2.000	5.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	1.262	2.000	2.000
		Andel fællesfaciliteters drift	962	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.225	2.000	2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	2.225	2.000	2.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	21.854	14.000	14.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	10.968	12.000	15.000
		Øvrige udgifter	0	2.000	2.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	32.822	28.000	31.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-10.500	-19.000	-16.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-22.322	-9.000	-15.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	1.031	4.000	7.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	5.866	6.000	6.000
119.2		Trivselsformål	17.576	20.000	12.000
119.3		Afdelingsmøder	1.988	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	5.761	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	661	0	0
		Diverse udgifter i alt	31.853	34.000	26.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	253,01	253,01	265,06
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	630.000	630.000	660.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	630.000	630.000	660.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	14,06	14,06	38,15
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	35.000	35.000	95.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	35.000	35.000	95.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	33.426	9.000	33.000
		Andre renter i alt	33.426	9.000	33.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	-64.668	-11.000	-54.000
		Andre renter	-31.729	-7.000	-31.000
		Renter i alt	-96.397	-18.000	-85.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-22.322	-9.000	-15.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-841	-3.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-23.163	-12.000	-17.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-17.876	-15.000	-15.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-10.500	-19.000	-16.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	-35.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-51.539	-81.000	-48.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	16.868.351	16.868.351
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	6.097.506	6.097.506
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	22.965.857	22.965.857
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.114.342	2.931.956
		+ Årets tilgang/afgang	347.534	334.322
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-111.203	-109.294
		- Årets afskrivninger	-44.783	-42.642
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	3.305.890	3.114.342
303.4	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	781	1.610
		- Årets afskrivninger	-781	-829
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	0	781
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	18.294
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	18.294
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	82.180	85.959
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	82.180	85.959
305.6	22	Andre debitorer		
		Vaskeriafregninger	3.542	2.722
		Øvrige debitorer	2.601	8.403
		Engangsbeløb	0	1.619
		Lokalesamlekonto	0	4.000
		Andre debitorer i alt	6.142	16.743
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	13.992
		Øvrige forudbetalte udgifter	312	0
		Forudbetalte forbrug i alt	312	13.992

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-4.068.076	-4.058.824
		Årets forbrug (konto 116)	247.227	315.489
		Årets henlæggelser (konto 120)	-630.000	-630.000
		Kursregulering	-95.006	305.259
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-4.545.855	-4.068.076
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-1.889	-145.231
		Årets forbrug (konto 117.1)	61.277	173.342
		Årets henlæggelser (konto 121)	-35.000	-30.000
		Henlæggelser ovf fra konto 405	-24.388	0
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	0	-1.889
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-52.348	-52.348
		Overført til konto 402	24.388	0
		Tab ved fraflytninger i alt	-27.959	-52.348
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	33.359	-93.512
		Årets underskud (konto 210)	0	43.871
		Overført til drift (konto 203.6)	0	83.000
		Opsamlet resultat i alt	33.359	33.359
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-115.857	-115.337
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-115.857	-115.337
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-22.408	-17.074
		Feriepengeforpligtelser	-8.362	-8.086
		Skyldige løndele	0	-2.341
		Individuelle køkkenrenovering	-14.569	-12.871
		Varme	-1.337	0
		El	-12.259	-11.618
		Vand	-7.774	-760
		Øvrige skyldige	0	-380
		Skyldige omkostninger i alt	-66.708	-53.130
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	0	-6.249
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	0	-6.249

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 041 - L.A. Ringsvej 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 041 - L.A. Ringsvej

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/			Årets			Rentebidrag/		Udløbsår
			Hovedstol	primø	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo		
Landsbyggefonden	G.82.222	82222	3.874.370	3.874.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.874.370,00	2099	
			3.874.370	3.874.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.874.370,00		
LBF oprindelig obligationslån	Vinduer 2013	332668503	2.260.000	1.991.760,02	0,00	0,00	79.233,40	0,00	29.165,24	5.886,42	0,00	1.912.526,62	2044	
			2.260.000	1.991.760,02	0,00	0,00	79.233,40	0,00	29.165,24	5.886,42	0,00	1.912.526,62		
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	332668502	598.000	389.193,98	0,00	0,00	31.969,64	0,00	8.892,88	1.131,80	0,00	357.224,34	2033	
			598.000	389.193,98	0,00	0,00	31.969,64	0,00	8.892,88	1.131,80	0,00	357.224,34		
Individuelle forbedringer	Køkken	10410009	1.194.974	733.388,14	347.534,25	0,00	44.783,16	0,00	33.414,52	0,00	0,00	1.036.139,23	2037	
			1.194.974	733.388,14	347.534,25	0,00	44.783,16	0,00	33.414,52	0,00	0,00	1.036.139,23		
Selvfinans. - individuelle forbedringer	1-041-1003-08	10410007	5.371	781,23	0,00	0,00	781,23	0,00	11,77	0,00	0,00	0,00	2023	
			5.371	781,23	0,00	0,00	781,23	0,00	11,77	0,00	0,00	0,00		
Råderet			5.371	781,23	0,00	0,00	781,23	0,00	11,77	0,00	0,00	0,00		