



AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 54		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 054 - Bavnebakken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Bavnebakken 1 - 62, 64 - 110, 112 - 116 og 117 - 153		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Kolt		8000 Aarhus C	
		8361 Hasselager		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.					
880901, 883900, 885563, 890729, 892721					
Matrikeltekst					
8 ø Kolt by, Kolt, 8aa, Kolt by, Kolt, 8ab, Kolt by, Kolt, 8af, Kolt by, Kolt, 8 ae, Kolt by, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		130	10.032	1	130,0
Ungdomsboliger		20	588	1	20,0
Ældreboliger		22	1.454	1	22,0
Boligoplysninger i alt		172	12.074		172,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	20	588	1	20,0
	2	97	6.680	1	97,0
	3	42	3.558	1	42,0
	4	13	1.248	1	13,0
Fælleshus		1	145	0	0,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		14	0	1/5	2,8
Lejemålsoplysninger i alt		186	12.074		174,8
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	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		172	12.074,0		01-03-1991 / 01-05-1991 / 01-02-1992 / 01-07-1993
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		172	12.074,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.062,26	1. januar 2023 1. februar 2023	31,99	3,34% 386.271 869.520

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 153.912.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	5.195.319	5.209.000	13.681
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.479.304	2.500.000	20.696
114-119	Variable udgifter i alt	1.685.370	1.828.000	142.630
120-124	Henlæggelser i alt	2.218.000	2.218.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.717.701	734.000	-983.701
Udgifter i alt		13.295.694	12.489.000	-806.694

Indtægter

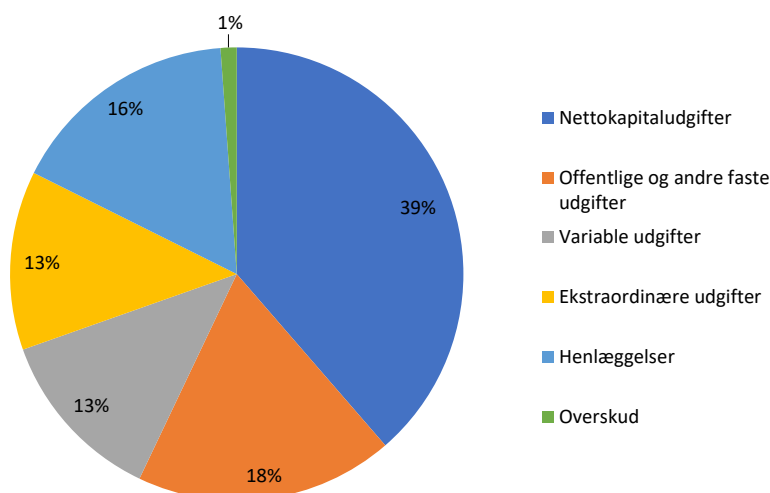
201	Boligafgifter og leje	-13.141.695	-12.298.000	843.695
202	Renter	-202.375	-65.000	137.375
203	Andre ordinære indtægter	-102.536	-126.000	-23.464
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-3.000	0	3.000
Indtægter i alt		-13.449.606	-12.489.000	960.606

Årets resultat	-153.912	153.912
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Merudg. låneoptagelse "Døre og vinduer"	-179.446
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	137.375
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. afløsertimer, beredskab og øvr. renhold	73.490
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. trivsel + øvrige div. udgifter	49.928
Ekstraordinære udgifter i alt - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. - Besp. lån VM maskinhus/kontor (afviklet 2022)	39.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Fradrag for forbedring bortfaldet. Med i budget 2024	-33.875
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris el	25.193
Øvrige poster	42.246
I alt	153.912

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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	-9.576.649
Forbrug 2023 jf. konto 116	6.683.357
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.918.000
Kursregulering 2023	-107.258
Indestående pr. 31.12.2023	-4.918.550

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-976.279
Forbrug 2023 jf. konto 117	326.165
Henlagt 2023 jf. konto 121	-300.000
Indestående pr. 31.12.2023	-950.114

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-82.502
Indestående pr. 31.12.2023	-82.502

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. 724.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 300.000.

Konto 405:

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

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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	5.195.319	5.209.000	5.328.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.016.875	983.000	1.143.000
107		Vandafgift	74.379	84.000	76.000
109	2	Renovation	325.155	348.000	349.000
110		Forsikringer	201.369	198.000	221.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	58.794	86.000	85.000
		3. Målerpasning m.m.	23.013	21.000	24.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	779.720	780.000	818.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	120.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.479.304	2.500.000	2.836.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.164.510	1.238.000	1.306.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	220.964	243.000	243.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	6.683.357	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-6.683.357	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	326.165	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-326.165	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	94.052	96.000	98.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	9.302	11.000	11.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	80.803	75.000	78.000
	11	4. Drift af beboerhus/fælleshus	35.668	35.000	36.000
119	12	Diverse udgifter	80.072	130.000	131.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.685.370	1.828.000	1.903.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.918.000	1.918.000	1.990.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	300.000	300.000	300.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.577.993	11.755.000	12.357.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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	520.665	80.000	597.000
		Renter	542.696	7.000	462.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.063.361	87.000	1.059.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	524.973	605.000	544.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	14.896	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-14.896	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	64.040	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-64.040	0	0
131	15	Andre renter	129.367	42.000	111.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.717.701	734.000	1.714.000
139		Udgifter i alt	13.295.694	12.489.000	14.071.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	153.912	0	0
140		Overskud i alt	153.912	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	13.449.606	12.489.000	14.071.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-10.625.999	-9.963.000	-11.274.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-372.340	-326.000	-373.000
		2. Almene ungdomsboliger	-500.280	-466.000	-504.000
		3. Almene ældreboliger	-1.629.636	-1.530.000	-1.638.000
		7. Garager/carporte	-13.440	-13.000	-13.000
202	16	Renter	-202.375	-65.000	-151.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-4.035	-13.000	-7.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-65.626	-77.000	-75.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-21.212	-21.000	-21.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-11.664	-15.000	-15.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-13.446.606	-12.489.000	-14.071.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	18	Korrektion vedr. tidligere år	-3.000	0	0
209		Indtægter i alt	-13.449.606	-12.489.000	-14.071.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-13.449.606	-12.489.000	-14.071.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	159.162.044	155.961.404
		1. Kontantværdi pr. 31. december	148.850.000	
		2. Heraf grundværdi	47.308.200	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	159.162.044	155.961.404
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.917.037	20.605.658
304.9		Anlægsaktiver i alt	174.079.081	176.567.061
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	15.613
		2. Beboerindskud	0	48.300
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	236.252	285.991
	23	4. Fraflytninger	100	35.111
	24	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	80.851	80.395
	25	6. Andre debitorer	164.300	49.968
	26	7. Forudbetalte udgifter	534	8.826
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.260.584	2.905.460
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.742.621	3.429.664
310		Aktiver i alt	176.821.702	179.996.726

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.918.550	-9.576.649
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-950.114	-976.279
405	29	Tab ved fraflytninger	-82.502	-82.502
406.9		Henlæggelser i alt	-5.951.167	-10.635.430
407	30	Opsamlet resultat	0	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-5.951.167	-10.635.430
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-36.374.273	-35.820.664
		4. Landsbyggefonden	-6.988.388	-6.988.388
409		Beboerindskud	-2.163.542	-2.163.542
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-113.635.840	-110.988.809
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-159.162.044	-155.961.404
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-10.662.819	-11.183.484
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-115.858	-110.458
417		Langfristet gæld i alt	-169.940.720	-167.255.346
Kortfristetgæld				
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-281.304	-301.710
421	32	Skyldige omkostninger	-403.537	-1.558.725
422		Mellemregning med fraflyttere	-4.173	-37.124
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-240.801	-208.391
426		Kortfristetgæld i alt	-929.814	-2.105.950
		Gæld i alt	-170.870.535	-169.361.296
430		Passiver i alt	-176.821.702	-179.996.726

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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:			
101.1		Afdrag indexlån	2.647.031	2.657.000	2.733.000
101.2		Renter indexlån	1.705.863	1.728.000	1.779.000
101.3		Bidrag indexlån	82.705	0	0
104.1		Afdragsbidrag	-14.557	-747.000	-754.000
104.3		Ydelsesstøtte	-831.739	-35.000	-36.000
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	535.339	535.000	535.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.070.677	1.071.000	1.071.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	5.195.319	5.209.000	5.328.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	274.420	301.000	298.000
109.2		Affaldsposer	6.500	12.000	12.000
109.3		Øvrige renovation	44.235	35.000	39.000
		Renovation i alt	325.155	348.000	349.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	751.640	752.000	789.000
112.1		Tillægsydelse	28.080	28.000	29.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>779.720</i>	<i>780.000</i>	<i>818.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	120.000
		Bidrag til foreningen i alt	779.720	780.000	938.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.108.936	1.163.000	1.236.000
114.7		IT varmemesterkontor	21.110	20.000	19.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	34.465	55.000	51.000
		Renholdelse i alt	1.164.510	1.238.000	1.306.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	16.342	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	13.613	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	52.281	243.000	243.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.809	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	48.739	0	0
115.6		Materiel	88.180	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	220.964	243.000	243.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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	400.782	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	5.257.825	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	443.040	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	398.959	0	0
116.6		Materiel	182.750	0	0
		Forbrug i alt	6.683.357	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-6.683.357	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	39.908	43.000	42.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	13.332	12.000	14.000
		Administrationsgebyr vaskekort	16.168	16.000	17.000
		Øvrige udgifter	24.644	25.000	25.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	94.052	96.000	98.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-65.626	-77.000	-75.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	28.426	19.000	23.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	9.302	11.000	11.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	9.302	11.000	11.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-21.212	-21.000	-21.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-11.910	-10.000	-10.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	34.331	29.000	29.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	36.218	31.000	34.000
		Øvrige udgifter	10.254	15.000	15.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	80.803	75.000	78.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-11.664	-15.000	-15.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	69.139	60.000	63.000
	11	Drift af beboerhus/fælleshus			
118.4		El, vand og varme	35.668	35.000	36.000
		Drift af beboerhus/fælleshus (udgifter)	35.668	35.000	36.000
		Drift af beboerhus/fælleshus i alt	35.668	35.000	36.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	121.323	104.000	112.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	27.270	28.000	29.000
119.2		Trivselsformål	42.460	80.000	80.000
119.3		Afdelingsmøder	2.709	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	7.299	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	334	8.000	8.000
		Diverse udgifter i alt	80.072	130.000	131.000
	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	158,85	158,85	164,82
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.918.000	1.918.000	1.990.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.918.000	1.918.000	1.990.000
	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	24,85	24,85	24,85
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	300.000	300.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	300.000	300.000	300.000
	15	Andre renter			
		Andre renter	129.367	42.000	111.000
		Andre renter i alt	129.367	42.000	111.000

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

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	-73.008	-23.000	-36.000
		Andre renter	-129.367	-42.000	-115.000
		Renter i alt	-202.375	-65.000	-151.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-4.035	-13.000	-7.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-4.035	-13.000	-7.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-65.626	-77.000	-75.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-21.212	-21.000	-21.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-11.664	-15.000	-15.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-102.536	-126.000	-118.000
206	18	Korrektion vedr. tidligere år			
		Indgåede tidligere afskrevne fraflyttere	-3.000	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-3.000	0	0

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	113.518.496	113.518.496
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	45.643.548	42.442.908
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	159.162.044	155.961.404
303.1	20	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	20.605.658	8.135.429
		+ Årets tilgang/afgang	750.930	13.276.537
		- Årets tilskud	-5.240.000	0
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-520.665	-75.875
		- Årets afskrivninger	-524.973	-611.057
		- Årets overskud	-153.912	-119.378
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	14.917.037	20.605.658
305.1	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	15.613
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	15.613
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	236.252	285.991
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	236.252	285.991
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	100	23.680
		Tilgodehavende hos kommunen	0	11.431
		Fraflytninger i alt	100	35.111
305.5	24	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	80.851	80.395
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	80.851	80.395

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.6	25	Andre debitorer		
		Forsikringssager	63.467	4.845
		Afdragsordninger	57.952	24.292
		Vaskeriafregninger	10.906	9.638
		Øvrige debitorer	26.313	7.924
		Engangsbeløb	3.463	1.069
		Lokalesamlekonto	2.200	2.200
		Andre debitorer i alt	164.300	49.968
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	8.826
		Øvrige forudbetalte udgifter	534	0
		Forudbetalte forbrug i alt	534	8.826

AFDELING 054 - BAVNEBAKKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-9.576.649	-10.306.393
		Årets forbrug (konto 116)	6.683.357	1.907.477
		Korrektion primo saldo	0	-52.356
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.918.000	-1.868.000
		Kursregulering	-107.258	742.623
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-4.918.550	-9.576.649
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-976.279	-990.947
		Årets forbrug (konto 117.1)	326.165	314.668
		Årets henlæggelser (konto 121)	-300.000	-300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-950.114	-976.279
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-82.502	-82.502
		Tab ved fraflytninger i alt	-82.502	-82.502
407	30	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	0	-165.448
		Overført til drift (konto 203.6)	0	165.448
		Opsamlet resultat i alt	0	0
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-281.304	-301.710
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-281.304	-301.710
421	32	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-328.234	-1.453.382
		Feriepengeforpligtelser	-39.608	-37.981
		Skyldige løndele	0	-30.071
		El	-27.205	-36.009
		Vand	-8.490	-359
		Øvrige skyldige	0	-923
		Skyldige omkostninger i alt	-403.537	-1.558.725
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-123.201	-92.282
		Deposita værelser	-86.154	-86.154
		Deposita ungdomsboliger	-31.446	-29.955
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-240.801	-208.391

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 054 - Bavnebakken 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 054 - Bavnebakken

Lånegiver	Lånenr.	Formål	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	Afdrags-	Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
			hovedstol	primø							bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	
Nykredit Realkredit A/S	67376801		6.592.300	3.234.957,66	0,00	0,00	0,00	0,00	165.279,69	7.745,44	0,00	85.233,37	289.008,23	3.282.590,23	2044
Nykredit Realkredit A/S	67376802		20.240.800	10.336.445,34	0,00	0,00	0,00	0,00	358.234,36	20.844,62	0,00	107.287,24	924.020,59	10.521.614,61	2044
Nykredit Realkredit A/S	67376803		1.252.900	678.835,62	0,00	0,00	0,00	0,00	31.396,96	1.459,51	0,00	16.148,35	60.738,88	694.154,34	2047
Nykredit Realkredit A/S	67377102		6.067.900	2.982.073,48	0,00	0,00	0,00	0,00	165.289,11	7.364,83	0,00	58.628,34	266.418,83	3.026.158,30	2044
Nykredit Realkredit A/S	67377103		161.000	89.427,33	0,00	0,00	0,00	0,00	4.341,11	192,45	0,00	1.585,17	8.004,97	91.644,37	2044
Nykredit Realkredit A/S	98423701		21.410.300	10.480.523,42	0,00	0,00	0,00	0,00	596.170,87	26.315,14	0,00	332.306,71	936.200,00	10.627.886,49	2047
Nykredit Realkredit A/S	98423702		3.687.500	1.805.062,47	0,00	0,00	0,00	0,00	102.645,45	4.531,62	14.556,59	107.177,07	161.241,89	1.830.442,83	2044
Nykredit Realkredit A/S	98423703		12.738.600	6.213.339,07	0,00	0,00	0,00	0,00	281.505,72	14.251,31	0,00	123.392,56	555.006,70	6.299.782,14	2044
NK oprindelig indexlån			72.151.300	35.820.664,39	0,00	0,00	2.647.031,17	0,00	1.705.863,27	82.704,92	14.556,59	831.738,81	3.200.640,09	36.374.273,31	
Landsbyggefonden	89244		2.431.770	2.431.770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.431.770,00	2099
Landsbyggefonden	90066		1.606.798	1.606.798,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.606.798,00	2099
Landsbyggefonden	91152		1.195.152	1.195.152,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.195.152,00	2099
Landsbyggefonden	10550001		830.362	802.007,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802.007,00	2099
Landsbyggefonden	10560001		952.661	952.661,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	952.661,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			7.016.743	6.988.388,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.988.388,00	
Sydbank A/S	10561540020	Fælleshus	1.200.000	378.954,75	0,00	0,00	67.768,79	0,00	19.063,21	0,00	0,00	0,00	0,00	311.185,96	2030
Sydbank A/S	10542317204	Døre og vinduer 2022	10.799.999	10.804.529,11	0,00	0,00	452.898,43	0,00	523.632,68	0,00	0,00	0,00	0,00	10.351.632,68	2033
Forbedring kontantlån			11.999.999	11.183.483,86	0,00	0,00	520.565,22	0,00	542.695,89	0,00	0,00	0,00	0,00	10.662.818,84	
Selvfinansiering	10540003	Køkken	4.175.518	2.370.544,42	551.683,42	0,00	270.055,12	0,00	102.284,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2.652.172,72	2032
Selvfinans. - individuelle forbedringer			4.175.518	2.370.544,42	551.683,42	0,00	270.055,12	0,00	102.284,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2.652.172,72	
Selvfinansiering	10540008	Vinduer	17.185.002	6.366.002,03	108.996,23	5.240.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.234.998,26	2099
Igangværende byggesager			17.185.002	6.366.002,03	108.996,23	5.240.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.234.998,26	
Selvfinansiering	10540009	El-løsestandere	90.250	0,00	90.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.250,00	2033
Selvfinansiering	10540007	Nedgravet affaldsløsning	1.538.519	685.627,35	0,00	0,00	254.917,72	153.911,92	27.082,28	0,00	0,00	0,00	0,00	276.797,71	2028
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.			1.628.769	685.627,35	90.250,00	0,00	254.917,72	153.911,92	27.082,28	0,00	0,00	0,00	0,00	367.047,71	