



AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	19

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	61	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 061 - Stavtrup Vænge		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Stavtrupvej 81 - 223 B		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Stavtrup		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700	8260 Viby J		Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
893841					
Matrikeltekst					
8 ad, Stavtrup by, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		86	7.084	1	86,0
Ungdomsboliger		24	720	1	24,0
Boligoplysninger i alt		110	7.804		110,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	24	720	1	24,0
	2	36	2.592	1	36,0
	3	42	3.716	1	42,0
	4	8	776	1	8,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		12	0	1/5	2,4
Lejemålsoplysninger i alt		122	7.804		112,4
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	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		110	7781.5		1. jan 1995
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		110	7781.5		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter	Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	930,62	1. januar 2023	29,70	3,30%	231.792

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

ÅRSBERETNING

	Regnskab 2023	Budget 2023	Afgivelse
--	------------------	----------------	-----------

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 201.691.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.994.362	3.005.000	10.638
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.342.895	1.432.000	89.105
114-119	Variable udgifter i alt	1.176.607	1.144.000	-32.607
120-124	Henlæggelser i alt	1.570.000	1.570.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	536.858	516.000	-20.858
Udgifter i alt		7.620.722	7.667.000	46.278

Indtægter

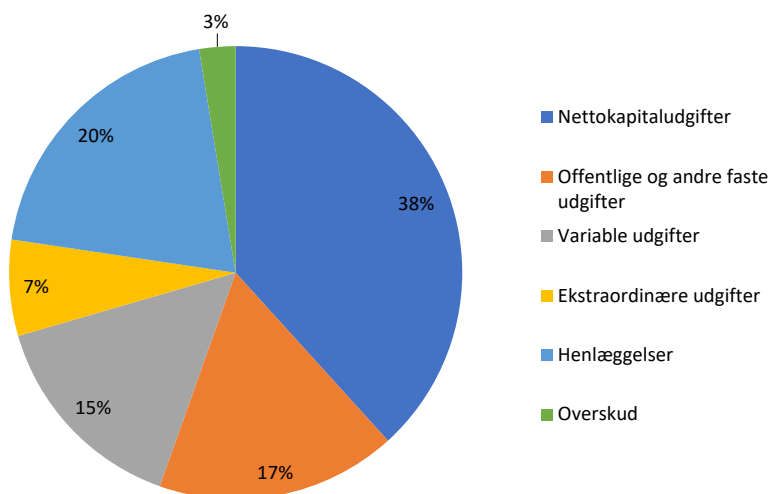
201	Boligafgifter og leje	-7.430.438	-7.409.000	21.438
202	Renter	-158.576	-32.000	126.576
203	Andre ordinære indtægter	-218.295	-226.000	-7.705
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-15.104	0	15.104
Indtægter i alt		-7.822.413	-7.667.000	155.413

Årets resultat	-201.691	201.691
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	126.576
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse pris 1,19 kr. pr. kWh	49.481
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation	26.728
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret som 3 års gennemsnit	-19.970
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Mindreforbrug 342m³	16.803
Øvrige poster	2.074
I alt	201.691

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	-5.969.303
Forbrug 2023 jf. konto 116	794.580
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.350.000
Kursregulering 2023	-185.087
Indestående pr. 31.12.2023	-6.709.809

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-247.883
Forbrug 2023 jf. konto 117	210.194
Henlagt 2023 jf. konto 121	-220.000
Indestående pr. 31.12.2023	-257.689

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-289.531
Indestående pr. 31.12.2023	-289.531

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. 468.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 240.000.

Konto 405:

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

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	2.994.362	3.005.000	3.091.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	397.904	398.000	398.000
107		Vandafgift	46.197	63.000	69.000
109	2	Renovation	188.272	215.000	198.000
110		Forsikringer	132.283	129.000	146.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	61.463	111.000	97.000
		3. Målerpasning m.m.	14.056	14.000	15.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	502.720	502.000	527.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	77.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.342.895	1.432.000	1.527.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	695.744	689.000	707.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	5.000	0	0
115	6	Almindelig vedligeholdelse	214.970	195.000	195.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	794.580	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-794.580	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	210.194	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-210.194	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	88.163	89.000	100.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	10.876	11.000	12.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	87.712	70.000	76.000
119	11	Diverse udgifter	74.141	90.000	80.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.176.607	1.144.000	1.170.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.350.000	1.350.000	1.530.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	220.000	220.000	240.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.083.864	7.151.000	7.558.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	257.217	355.000	355.000
		Renter	153.483	56.000	56.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	410.700	411.000	411.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	93.565	92.000	88.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.454	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.454	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	25.129	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-25.129	0	0
131	14	Andre renter	32.593	13.000	32.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	536.858	516.000	531.000
139		Udgifter i alt	7.620.722	7.667.000	8.089.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	86.375	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	115.316	0	0
140		Overskud i alt	201.691	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.822.413	7.667.000	8.089.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	-6.723.672	-6.720.000	-7.085.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-117.770	-96.000	-111.000
		2. Almene ungdomsboliger	-538.848	-543.000	-539.000
		7. Garager/carporte	-41.760	-42.000	-42.000
		8. Individuel råderet	-8.388	-8.000	-8.000
202	15	Renter	-158.576	-32.000	-137.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.849	-6.000	-3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-49.846	-55.000	-50.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-9.600	-8.000	-8.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-157.000	-157.000	-106.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-7.807.310	-7.667.000	-8.089.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	17	Korrektion vedr. tidligere år	-15.104	0	0
209		Indtægter i alt	-7.822.413	-7.667.000	-8.089.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-7.822.413	-7.667.000	-8.089.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	96.264.289	93.250.223
		1. Kontantværdi pr. 31. december	81.000.000	
		2. Heraf grundværdi	21.962.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	96.264.289	93.250.223
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.716.373	3.670.804
	20	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	88.373	94.018
304.9		Anlægsaktiver i alt	100.069.035	97.015.046
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2.513	0
		2. Beboerindskud	16.000	16.000
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	131.697	149.119
	23	4. Fraflytninger	856	19.185
	24	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	49.374	0
	25	6. Andre debitorer	9.058	8.892
	26	7. Forudbetalte udgifter	1.504	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.977.360	6.699.764
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.188.362	6.892.960
310		Aktiver i alt	107.257.397	103.908.006

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.709.809	-5.969.303
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-257.689	-247.883
405	29	Tab ved fraflytninger	-289.531	-289.531
406.9		Henlæggelser i alt	-7.257.029	-6.506.716
407	30	Opsamlet resultat	-280.405	-322.089
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-7.537.434	-6.828.805
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-34.439.634	-33.687.679
		4. Landsbyggefonden	-2.651.280	-2.651.280
409		Beboerindskud	-1.204.720	-1.204.720
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-57.968.654	-55.706.544
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-96.264.289	-93.250.223
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-2.692.434	-2.949.651
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-177.480	-175.480
417		Langfristet gæld i alt	-99.134.202	-96.375.354
Kortfristetgæld				
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-146.589	-151.737
421	32	Skyldige omkostninger	-223.612	-244.326
422		Mellemregning med fraflyttere	-15.962	-12.001
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-199.598	-228.943
425		Anden kortfristet gæld:		
	34	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	-66.841
426		Kortfristetgæld i alt	-585.761	-703.847
		Gæld i alt	-99.719.963	-97.079.201
430		Passiver i alt	-107.257.397	-103.908.006

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	2.262.110	2.271.000	2.335.000
101.2		Renter indexlån	1.481.327	1.496.000	1.532.000
101.3		Bidrag indexlån	71.125	0	0
104.1		Afdragsbidrag	-22.529	-727.000	-741.000
104.3		Ydelsesstøtte	-797.670	-35.000	-35.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.994.362	3.005.000	3.091.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	184.061	206.000	189.000
109.2		Affaldsposer	4.063	8.000	9.000
109.3		Øvrige renovation	149	1.000	0
		Renovation i alt	188.272	215.000	198.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	483.320	483.000	507.000
112.1		Tillægsydelse	19.400	19.000	20.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>502.720</i>	<i>502.000</i>	<i>527.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	77.000
		Bidrag til foreningen i alt	502.720	502.000	604.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	635.793	639.000	662.000
114.7		IT varmemesterkontor	20.708	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	39.242	32.000	29.000
		Renholdelse i alt	695.744	689.000	707.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	19.199	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	32.831	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	51.147	195.000	195.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-300	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	35.407	0	0
115.6		Materiel	76.687	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	214.970	195.000	195.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	58.742	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	4.950	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	368.115	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	21.605	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	326.065	0	0
116.6		Materiel	15.102	0	0
		Forbrug i alt	794.580	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-794.580	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	40.889	46.000	53.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	12.993	12.000	14.000
		Administrationsgebyr vaskekort	10.340	10.000	11.000
		Øvrige udgifter	23.942	21.000	22.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	88.163	89.000	100.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-49.846	-55.000	-50.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	38.317	34.000	50.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	5.636	6.000	6.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	4.640	5.000	5.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	600	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	10.876	11.000	12.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	10.876	11.000	12.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	32.076	33.000	32.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	41.543	32.000	39.000
		Øvrige udgifter	14.094	5.000	5.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	87.712	70.000	76.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-9.600	-8.000	-8.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	78.112	62.000	68.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	127.306	107.000	130.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	17.440	18.000	18.000
119.2		Trivselsformål	38.188	40.000	40.000
119.3		Afdelingsmøder	3.004	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	9.571	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	10.000	0
119.9		Øvrige udgifter	5.938	7.000	7.000
		Diverse udgifter i alt	74.141	90.000	80.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	172,99	172,99	196,05
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.350.000	1.350.000	1.530.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.350.000	1.350.000	1.530.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	28,19	28,19	30,75
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	220.000	220.000	240.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	220.000	220.000	240.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	32.593	13.000	32.000
		Andre renter i alt	32.593	13.000	32.000

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

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	-125.983	-19.000	-105.000
		Andre renter	-32.593	-13.000	-32.000
		Renter i alt	-158.576	-32.000	-137.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.849	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.849	-6.000	-3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-49.846	-55.000	-50.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-9.600	-8.000	-8.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-157.000	-157.000	-106.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-218.295	-226.000	-167.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år			
		Indgåede tidligere afskrevne fraflyttere	-84	0	0
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Sydbankkonto opgjort	-15019,28	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-15.104	0	0

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	66.282.000	66.282.000
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	29.982.289	26.968.223
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	96.264.289	93.250.223
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.670.804	4.041.147
		+ Årets tilgang	477.081	44.724
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-257.217	-329.542
		- Årets afskrivninger	-87.920	-85.524
		- Årets overskud	-86.375	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	3.716.373	3.670.804
303.4	20	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	94.018	99.496
		- Årets afskrivninger	-5.645	-5.478
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	88.373	94.018
305.1	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2.513	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	2.513	0
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	131.697	149.119
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	131.697	149.119
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	856	13.424
		Tilgodehavende hos kommunen	0	5.761
		Fraflytninger i alt	856	19.185
305.5	24	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	49.374	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	49.374	0
305.6	25	Andre debitorer		
		Afdragsordninger	165	0
		Vaskeriafregninger	8.668	8.570
		Engangsbeløb	226	322
		Andre debitorer i alt	9.058	8.892
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.504	0
		Forudbetalte forbrug i alt	1.504	0

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-5.969.303	-5.954.633
		Årets forbrug (konto 116)	794.580	716.364
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.350.000	-1.300.000
		Kursregulering	-185.087	568.966
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.709.809	-5.969.303
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-247.883	-361.450
		Årets forbrug (konto 117.1)	210.194	333.567
		Årets henlæggelser (konto 121)	-220.000	-220.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-257.689	-247.883
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-289.531	-289.531
		Tab ved fraflytninger i alt	-289.531	-289.531
407	30	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-322.089	-453.639
		Årets overskud (konto 140)	-115.316	-63.450
		Overført til drift (konto 203.6)	157.000	195.000
		Opsamlet resultat i alt	-280.405	-322.089
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-146.589	-151.737
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-146.589	-151.737
421	32	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-173.628	-188.994
		Feriepengeforpligtelser	-17.554	-17.435
		Skyldige lønde	0	-143
		El	-26.457	-28.705
		Vand	-5.373	-7.284
		Øvrige skyldige	-600	-1.764
		Skyldige omkostninger i alt	-223.612	-244.326

AFDELING 061 - STAVTRUP VÆNGE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-63.602	-86.947
		Deposita værelser	-92.066	-92.066
		Deposita ungdomsboliger	-43.930	-49.930
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-199.598	-228.943
425.3	34	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-66.841
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	-66.841

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 061 - Stavtrup Vænge 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.

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

PÅTEGNING

skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. 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.

PÅTEGNING

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 061 - Stavtrup Vænge

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		68059001	16.025.100	8.353.530,81	0,00	0,00	582.260,20	0,00	322.474,98	17.189,96	0,00	125.476,36	747.021,18	8.518.291,79	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059003	2.894.200	1.566.079,54	0,00	0,00	104.853,11	0,00	65.272,26	3.232,37	0,00	29.933,68	140.123,91	1.601.350,34	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059004	5.804.100	3.140.654,37	0,00	0,00	210.274,99	0,00	130.849,79	6.481,37	22.529,46	137.331,16	281.007,93	3.211.387,31	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059005	13.626.200	7.359.804,97	0,00	0,00	493.213,93	0,00	341.561,00	15.860,71	0,00	175.989,44	658.505,54	7.525.096,58	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059006	12.581.000	6.816.530,81	0,00	0,00	456.086,64	0,00	315.268,85	14.655,75	0,00	162.149,88	609.909,76	6.970.353,93	2047
Nykredit Realkredit A/S		68059007	11.495.300	6.451.078,34	0,00	0,00	415.420,95	0,00	305.900,35	13.705,09	0,00	166.789,87	577.496,99	6.613.154,38	2047
NK oprindelig indexlån			62.425.900	33.687.678,84	0,00	0,00	2.262.109,82	0,00	1.481.327,23	71.125,25	22.529,46	797.670,39	3.014.065,31	34.439.634,33	
Landsbyggefonden		1992100	2.651.280	2.651.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.651.280,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			2.651.280	2.651.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.651.280,00	
Sydbank A/S	Vinduer 2013	10611845742	5.766.185	2.949.650,51	0,00	0,00	257.216,96	0,00	153.483,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2.692.433,55	2034
Forbedring kontantlån			5.766.185	2.949.650,51	0,00	0,00	257.216,96	0,00	153.483,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2.692.433,55	
Selvfinansering	Køkken	10610009	1.319.184	721.153,82	390.706,40	0,00	87.920,45	0,00	29.849,55	0,00	0,00	0,00	0,00	1.023.939,77	2036
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.319.184	721.153,82	390.706,40	0,00	87.920,45	0,00	29.849,55	0,00	0,00	0,00	0,00	1.023.939,77	
Selvfinansering	El-ladestandere	10610014	86.375	0,00	86.375,00	0,00	0,00	86.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			86.375	0,00	86.375,00	0,00	0,00	86.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Råderet	1-061-1002 Køkken	10610011	58.167	49.125,00	0,00	0,00	2.615,11	0,00	1.438,01	0,00	0,00	0,00	0,00	46.509,89	2038
Råderet	1-061-1005-12	10610007	61.075	44.892,99	0,00	0,00	3.029,77	0,00	1.305,35	0,00	0,00	0,00	0,00	41.863,22	2027
Råderet			119.242	94.017,99	0,00	0,00	5.644,88	0,00	2.743,36	0,00	0,00	0,00	0,00	88.373,11	