



AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	14
Prioritetsgæld	17

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE																																																							
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	76	Kommune	751																																																						
ALBOA		Afdeling 076 - Engelundsvej plus 55		Aarhus Kommune																																																							
Vestergårdsvej 15		Engelundsvej 180-228		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32																																																							
8260 Viby J		8260 Viby J		8000 Aarhus C																																																							
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000																																																						
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk																																																						
Hjemmeside:	www.alboa.dk																																																										
CVR-nr.:	2946 2518																																																										
BBR-ejendomsnr.																																																											
978870																																																											
Matrikeltekst																																																											
27eu, Viby By, Viby																																																											
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder																																																						
Ældreboliger		25	2.134	1	25,0																																																						
Boligoplysninger i alt		25	2.134		25,0																																																						
Boliger fordelt på antal rum																																																											
	2	6	426	1	6,0																																																						
	3	9	738	1	9,0																																																						
	4	10	970	1	10,0																																																						
Fælleshus		1	36	1	0,0																																																						
Andre lejemål																																																											
Lejemålsoplysninger i alt		25	2.134		25,0																																																						
<table border="0"> <tr> <td colspan="2">Beboerfaciliteter:</td><td colspan="4">Forbrugsmåling:</td></tr> <tr> <td>Beboerhus</td><td>Nej</td><td>Vandmåling, individuel</td><td>Ja</td><td>Vandmåling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Særskilte selskabs-/mødelokaler</td><td>Ja</td><td>Varmemåling, individuel</td><td>Ja</td><td>Varmemåling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>El-måling, individuel</td><td>Ja</td><td>El-måling, kollektiv</td><td>Nej</td></tr> </table>						Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:				Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej	Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej			El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej																														
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:																																																									
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej																																																						
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej																																																						
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej																																																						
<table border="0"> <tr> <td colspan="2">Opvarmning:</td><td colspan="4">Tekniske installationer:</td></tr> <tr> <td>Fjernvarme</td><td>Ja</td><td>Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)</td><td>Nej</td><td>Vaskeinstallation, fælles</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie</td><td>Nej</td><td>Regnvand, nedslivningsanlæg</td><td>Nej</td><td>Vaskemaskine i de enkelte boliger</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Centralvarme, eget anlæg Naturgas</td><td>Nej</td><td>Regnvand, genanvendelse</td><td>Nej</td><td>Kildesortering af affald inde i boligen</td><td>Nej</td></tr> <tr> <td>Ovne</td><td>Nej</td><td>Spildevand, rodzoneanlæg</td><td>Nej</td><td>Kildesort. af affald uden for boligen</td><td>Ja</td></tr> <tr> <td>Elpaneler</td><td>Nej</td><td>Spildevand, bioværk</td><td>Nej</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Solvarmeanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Varmepumpeanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Biogasanlæg</td><td>Nej</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>						Opvarmning:		Tekniske installationer:				Fjernvarme	Ja	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej	Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej	Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk	Nej			Solvarmeanlæg	Nej					Varmepumpeanlæg	Nej					Biogasanlæg	Nej				
Opvarmning:		Tekniske installationer:																																																									
Fjernvarme	Ja	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej																																																						
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej																																																						
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej																																																						
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja																																																						
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk	Nej																																																								
Solvarmeanlæg	Nej																																																										
Varmepumpeanlæg	Nej																																																										
Biogasanlæg	Nej																																																										
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift																																																						
Støtteart:																																																											
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		25	2.132,0	13. august 2007	1. december 2008																																																						
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven																																																											
Opført/overtaget uden støtte																																																											
Byggeart:																																																											
Boliger i etagebyggeri		0	0,0																																																								
Boliger i tæt / lav byggeri		25	2.132,0																																																								
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis																																																						
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		966,42	1. januar 2023	22,46	2,38% 47.940																																																						

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 109.631.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.234.661	1.231.000	-3.661
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	236.244	242.000	5.756
114-119	Variable udgifter i alt	185.012	234.000	48.988
120-124	Henlæggelser i alt	540.000	540.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	18.030	18.000	-30
Udgifter i alt		2.213.946	2.265.000	51.054

Indtægter

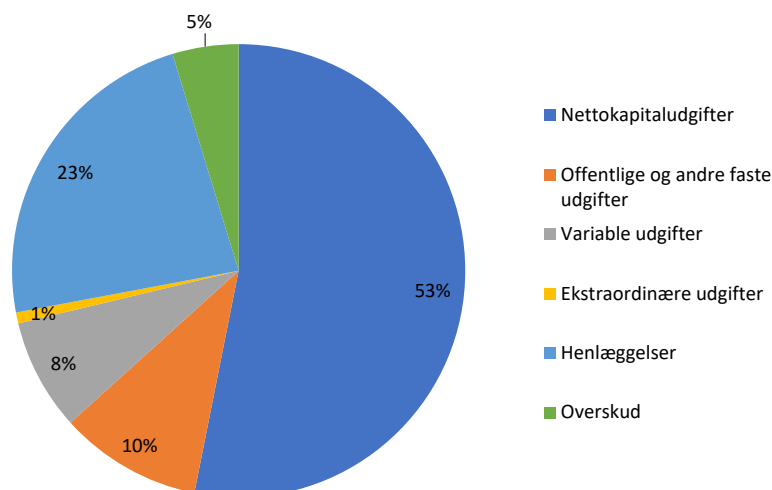
201	Boligafgifter og leje	-2.080.734	-2.080.000	734
202	Renter	-76.599	-10.000	66.599
203	Andre ordinære indtægter	-166.244	-175.000	-8.756
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-2.323.577	-2.265.000	58.577

Årets resultat	-109.631	109.631
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	66.599
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivsels- og afdelingsbestyrelsensmidler	19.821
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse afløsertimer	9.741
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Mindreforbrug	6.481
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse pris 1,02 kr. pr. kwh = tkr.5,4	5.780
Øvrige poster	1.209
I alt	109.631

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

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	-3.685.290
Forbrug 2023 jf. konto 116	35.629
Henlagt 2023 jf. konto 120	-540.000
Kursregulering 2023	-110.471
Indestående pr. 31.12.2023	-4.300.132

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-307.270
Forbrug 2023 jf. konto 117	24.783
Indestående pr. 31.12.2023	-282.487

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-52.277
Indestående pr. 31.12.2023	-52.277

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. 128.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 0.

Konto 405:

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

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

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	1.234.661	1.231.000	1.272.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	19.671	20.000	21.000
107		Vandafgift	632	0	0
109	2	Renovation	54.876	55.000	58.000
110		Forsikringer	34.844	34.000	39.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	10.635	16.000	16.000
		3. Målerpasning m.m.	3.585	4.000	4.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	112.000	113.000	118.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	17.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	236.244	242.000	273.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	123.259	133.000	140.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	23.519	30.000	30.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	35.629	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-35.629	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	24.783	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-24.783	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	14.622	15.000	15.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	17.432	30.000	32.000
119	10	Diverse udgifter	6.179	26.000	26.000
119.9		Variable udgifter i alt	185.012	234.000	243.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	540.000	540.000	580.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.195.916	2.247.000	2.368.000
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	16.626	17.000	17.000
131	12	Andre renter	1.404	1.000	1.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	18.030	18.000	18.000
139		Udgifter i alt	2.213.946	2.265.000	2.386.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	109.631	0	0
140		Overskud i alt	109.631	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.323.577	2.265.000	2.386.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55
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	-2.062.344	-2.062.000	-2.124.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-360	0	0
		8. Individuel råderet	-18.030	-18.000	-18.000
202	13	Renter	-76.599	-10.000	-63.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-350	-1.000	-1.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-133.894	-142.000	-146.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-32.000	-32.000	-34.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-2.323.577	-2.265.000	-2.386.000
209		Indtægter i alt	-2.323.577	-2.265.000	-2.386.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-2.323.577	-2.265.000	-2.386.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	35.009.000	35.009.000
		1. Kontantværdi pr. 31. december		32.000.000
		2. Heraf grundværdi		7.467.500
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	35.009.000	35.009.000
303		Forbedringsarbejde:		
	16	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	75.834	92.461
304.9		Anlægsaktiver i alt	35.084.834	35.101.461
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	40.394	46.438
	18	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	12.042	0
	19	6. Andre debitorer	0	3.867
	20	7. Forudbetalte udgifter	3.929	9.343
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.771.143	4.111.065
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.827.509	4.170.712
310		Aktiver i alt	39.912.343	39.272.173

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.300.132	-3.685.290
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-282.487	-307.270
405	23	Tab ved fraflytninger	-52.277	-52.277
406.9		Henlæggelser i alt	-4.634.896	-4.044.837
407	24	Opsamlet resultat	-183.196	-105.565
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-4.818.092	-4.150.402
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-17.622.132	-18.768.819
		4. Landsbyggefonden	-2.450.630	-2.450.630
409		Beboerindskud	-701.500	-701.500
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-14.234.738	-13.088.051
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-35.009.000	-35.009.000
417		Langfristet gæld i alt	-35.009.000	-35.009.000
Kortfristetgæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-45.732	-48.195
421	26	Skyldige omkostninger	-27.476	-35.746
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-12.042	-16.233
425		Anden kortfristet gæld:		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	-12.596
426		Kortfristetgæld i alt	-85.251	-112.771
		Gæld i alt	-35.094.251	-35.121.771
430		Passiver i alt	-39.912.343	-39.272.173

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	1.146.687	1.147.000	1.150.000
101.2		Renter	55.367	141.000	138.000
101.3		Bidrag	86.017	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	0	-57.000	-16.000
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-53.410	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.234.661	1.231.000	1.272.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	50.473	50.000	53.000
109.2		Affaldsposer	2.438	3.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	1.966	2.000	2.000
		Renovation i alt	54.876	55.000	58.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	107.500	108.000	113.000
112.1		Tillægsydelse	4.500	5.000	5.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>112.000</i>	<i>113.000</i>	<i>118.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	17.000
		Bidrag til foreningen i alt	112.000	113.000	135.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	114.845	124.000	131.000
114.7		IT varmemesterkontor	4.027	3.000	3.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	4.387	6.000	6.000
		Renholdelse i alt	123.259	133.000	140.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	5.377	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	3.748	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	746	30.000	30.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	5.018	0	0
115.6		Materiel	8.631	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	23.519	30.000	30.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

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	9.915	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	936	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	19.622	0	0
116.6		Materiel	5.156	0	0
		Forbrug i alt	35.629	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-35.629	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	2.122	2.000	2.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	12.500	13.000	13.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	14.622	15.000	15.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-133.894	-142.000	-146.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-119.272	-127.000	-131.000
	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	17.432	30.000	29.000
		Øvrige udgifter	0	0	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	17.432	30.000	32.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	17.432	30.000	32.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	-101.840	-97.000	-99.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	3.964	4.000	4.000
119.2		Trivselsformål	0	10.000	10.000
119.3		Afdelingsmøder	2.228	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	0	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	-12	0	0
		Diverse udgifter i alt	6.179	26.000	26.000
	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	253,05	253,05	271,79
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	540.000	540.000	580.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	540.000	540.000	580.000
	12	Andre renter			
131		Andre renter	1.404	1.000	1.000
		Andre renter i alt	1.404	1.000	1.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	13	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-75.194	-9.000	-62.000
		Andre renter	-1.404	-1.000	-1.000
		Renter i alt	-76.599	-10.000	-63.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud disponitionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-350	-1.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-350	-1.000	-1.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-133.894	-142.000	-146.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-32.000	-32.000	-34.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-166.244	-175.000	-181.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	35.009.000	35.009.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	35.009.000	35.009.000
303.4	16	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	92.461	109.460
		- Årets afskrivninger	-16.626	-16.999
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	75.834	92.461
305.3	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	40.394	46.438
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	40.394	46.438
305.5	18	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	12.042	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	12.042	0
305.6	19	Andre debitorer		
		Øvrige debitorer	0	3.867
		Andre debitorer i alt	0	3.867
305.7	20	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	3.929	9.343
		Forudbetalte forbrug i alt	3.929	9.343

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-3.685.290	-3.600.870
		Årets forbrug (konto 116)	35.629	138.114
		Årets henlæggelser (konto 120)	-540.000	-540.000
		Kursregulering	-110.471	317.466
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-4.300.132	-3.685.290
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-307.270	-309.914
		Årets forbrug (konto 117.1)	24.783	2.643
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-282.487	-307.270
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-52.277	-52.277
		Tab ved fraflytninger i alt	-52.277	-52.277
407	24	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-105.565	-96.423
		Årets overskud (konto 140)	-109.631	-62.143
		Overført til drift (konto 203.6)	32.000	53.000
		Opsamlet resultat i alt	-183.196	-105.565
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-45.732	-48.195
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-45.732	-48.195
421	26	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-1.297	-8.271
		Feriepengeforpligtelser	-3.503	-5.443
		Skyldige løndele	-16.450	-14.342
		El	-4.371	-6.326
		Vand	0	-1.124
		Øvrige skyldige	-1.855	-240
		Skyldige omkostninger i alt	-27.476	-35.746
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-12.042	-16.233
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-12.042	-16.233
425.3	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-12.596
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	-12.596

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 076 - Engelundsvej plus 55 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 076 - Engelundsvej plus 55

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Nykredit Realkredit A/S		122479101	31.858.190	18.768.819,33	0,00	0,00	1.146.687,22	0,00	55.366,62	86.017,12	53.410,20	17.622.132,11	2038
NK oprindelig flexlån			31.858.190	18.768.819,33	0,00	0,00	1.146.687,22	0,00	55.366,62	86.017,12	53.410,20	17.622.132,11	
Landsbyggefonden		2006055	2.450.630	2.450.630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.450.630,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			2.450.630	2.450.630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.450.630,00	
Råderet	1-076-1019	10760017	12.191	8.055,56	0,00	0,00	1.486,24	0,00	73,76	0,00	0,00	6.569,32	2029
Råderet	1-076-1008	10760012	10.009	4.812,19	0,00	0,00	881,83	0,00	44,09	0,00	0,00	3.930,36	2026
Råderet	1-076-1013	10760013	50.241	23.221,90	0,00	0,00	4.284,13	0,00	212,63	0,00	0,00	18.937,77	2028
Råderet	1-076-1005	10760015	28.882	15.258,38	0,00	0,00	2.815,04	0,00	139,72	0,00	0,00	12.443,34	2026
Råderet	1-076-1009	10760004	12.957	3.102,24	0,00	0,00	993,51	0,00	26,49	0,00	0,00	2.108,73	2029
Råderet	1-076-1017	10760005	27.625	10.954,38	0,00	0,00	1.763,44	0,00	101,48	0,00	0,00	9.190,94	2029
Råderet	1-076-1010	10760006	36.179	10.985,96	0,00	0,00	2.086,05	0,00	433,95	0,00	0,00	8.899,91	2029
Råderet	1-076-1018	10760007	15.159	7.440,26	0,00	0,00	510,11	0,00	293,89	0,00	0,00	6.930,15	2029
Råderet	1-076-1023	10760009	24.674	8.629,76	0,00	0,00	1.805,96	0,00	78,04	0,00	0,00	6.823,80	2028
Råderet			217.917	92.460,63	0,00	0,00	16.626,31	0,00	1.404,05	0,00	0,00	75.834,32	