



AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 4		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 004 - Frederiksparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Højmarkvej 27 - 43		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
121687					
Matrikeltekst					
Skåde By, Skåde 5FM					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		54	3.933	1	54,0
Boligoplysninger i alt		54	3.933		54,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	27	1.800	1	27,0
	3	18	1.374	1	18,0
	4	9	759	1	9,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		9	0	1/5	1,8
Lejemålsoplysninger i alt		63	3.933		55,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:		Nej Vandmåling, kollektiv	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		54	3.933,0	1. marts 1946	01-03-1949
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		54	3.933,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		875,05	1. januar 2023	37,14	4,43% 146.052

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 245.681.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	57.027	57.000	-27
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.159.701	1.243.000	83.299
114-119	Variable udgifter i alt	616.559	673.000	56.441
120-124	Henlæggelser i alt	1.145.000	1.145.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	737.504	747.000	9.496
Udgifter i alt		3.715.791	3.865.000	149.209

Indtægter

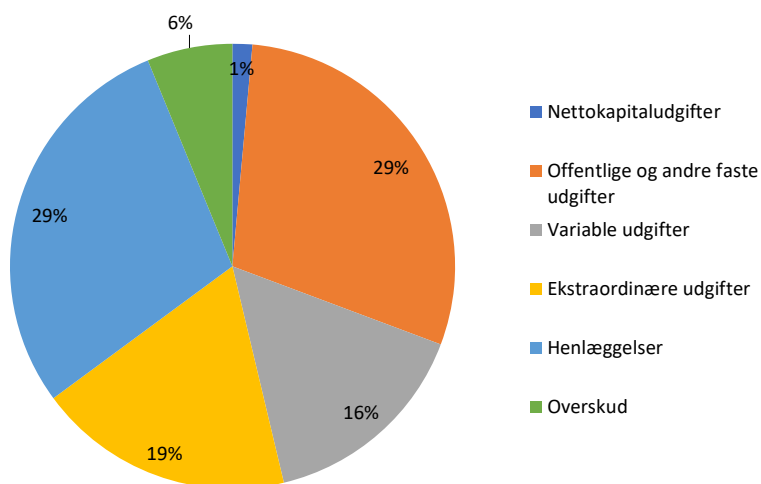
201	Boligafgifter og leje	-3.566.828	-3.562.000	4.828
202	Renter	-133.466	-25.000	108.466
203	Andre ordinære indtægter	-261.178	-278.000	-16.822
Indtægter i alt		-3.961.472	-3.865.000	96.472

Årets resultat	-245.681	245.681
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	108.466
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Lavere forbrug + enhedspris	40.876
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris el + lidt lavere forbrug	35.719
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. vedligehold udearealer + løn. Merudg. trappevask.	35.601
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. trivsel, afd.bestyrelse + øvr. diverse udgifter	21.038
Øvrige poster	3.981
I alt	245.681

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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 henlæggelseskonto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne der påvirker afdelingens resultatopgørelse.

I 2023 har afdelingen fået 4,13% i rente, heraf er 40% renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellemregningen, 60% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-4.890.395
Forbrug 2023 jf. konto 116	200.731
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.100.000
Kursregulering 2023	-147.460
Indestående pr. 31.12.2023	-5.937.125

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-221.413
Forbrug 2023 jf. konto 117	81.743
Henlagt 2023 jf. konto 121	-45.000
Indestående pr. 31.12.2023	-184.670

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-103.549
Indestående pr. 31.12.2023	-103.549

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. 236.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 50.000.

Konto 405:

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

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	57.027	57.000	57.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	203.545	211.000	213.000
107		Vandafgift	135.124	176.000	177.000
109	2	Renovation	99.292	114.000	101.000
110		Forsikringer	78.821	76.000	86.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	43.769	77.000	76.000
		3. Målerpasning m.m.	7.513	10.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	249.660	250.000	262.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	38.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	46.020	46.000	46.000
		2. G-indskud	295.958	283.000	311.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.159.701	1.243.000	1.318.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	304.462	321.000	338.000
		2. Rengøring af trappeopgang	65.136	51.000	51.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	66.802	100.000	100.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	95.301	92.000	92.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	200.731	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-200.731	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	81.743	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-81.743	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	46.346	47.000	46.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	25.857	23.000	24.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	1.693	7.000	6.000
119	11	Diverse udgifter	10.962	32.000	32.000
119.9		Variable udgifter i alt	616.559	673.000	689.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.100.000	1.100.000	1.140.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	45.000	45.000	50.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.978.287	3.118.000	3.254.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	341.153	351.000	351.000
		Renter	280.282	308.000	308.000
		Bidrag	25.429	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	646.864	659.000	659.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	57.546	76.000	76.000
131	14	Andre renter	33.094	12.000	12.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	737.504	747.000	747.000
139		Udgifter i alt	3.715.791	3.865.000	4.001.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	245.681	0	0
140		Overskud i alt	245.681	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.961.472	3.865.000	4.001.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	-3.441.588	-3.441.000	-3.623.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-90.640	-88.000	-88.000
		4. Erhverv	-1.168	0	0
		6. Kældre m.v.	-23.172	-23.000	-23.000
		7. Garager/carporte	-10.260	-10.000	-10.000
202	15	Renter	-133.466	-25.000	-80.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-2.786	-8.000	-2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-36.392	-45.000	-38.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	0	-3.000	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	-222.000	-222.000	-137.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-3.961.472	-3.865.000	-4.001.000
209		Indtægter i alt	-3.961.472	-3.865.000	-4.001.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-3.961.472	-3.865.000	-4.001.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	1.355.217	1.355.217
		1. Kontantværdi pr. 31. december	41.500.000	
		2. Heraf grundværdi	8.866.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.355.217	1.355.217
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.537.757	5.493.624
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.892.974	6.848.841
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2.910	100
		2. Beboerindskud	2.700	0
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	185.548	193.093
	21	4. Fraflytninger	0	1.323
	22	6. Andre debitorer	9.779	31.656
	23	7. Forudbetalte udgifter	1.471	5.347
		8. Prioritetsydelse	25.588	25.588
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	5.549.466
309.9		Omsætningsaktiver i alt	227.996	5.806.572
310		Aktiver i alt	14.120.970	12.655.413

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-5.937.125	-4.890.395
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-184.670	-221.413
405	26	Tab ved fraflytninger	-103.549	-103.549
406.9		Henlæggelser i alt	-6.225.344	-5.215.358
407	27	Opsamlet resultat	-485.413	-461.732
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-6.710.757	-5.677.090
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-39.216	-39.216
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-1.316.001	-1.316.001
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-1.355.217	-1.355.217
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-4.507.272	-4.450.942
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-3.699	-3.699
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-535.785	-545.285
417		Langfristet gæld i alt	-6.401.973	-6.355.143
Kortfristetgæld				
418		Gæld til boligorganisationen	-199.055	0
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-260.111	-274.664
421	29	Skyldige omkostninger	-509.393	-342.078
422		Mellemregning med fraflyttere	-15.390	0
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-24.290	-6.439
426		Kortfristetgæld i alt	-1.008.240	-623.181
		Gæld i alt	-7.410.213	-6.978.323
430		Passiver i alt	-14.120.970	-12.655.413

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	19.009	19.000	19.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	38.018	38.000	38.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	57.027	57.000	57.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	94.654	106.000	93.000
109.2		Affaldsposer	4.550	6.000	6.000
109.3		Øvrige renovation	88	2.000	2.000
		Renovation i alt	99.292	114.000	101.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	239.940	240.000	252.000
112.1		Tillægsydelse	9.720	10.000	10.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>249.660</i>	<i>250.000</i>	<i>262.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	38.000
		Bidrag til foreningen i alt	249.660	250.000	300.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	284.942	298.000	317.000
114.7		IT varmemesterkontor	8.316	7.000	7.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	11.204	16.000	14.000
		Renholdelse i alt	304.462	321.000	338.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	12.265	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	24.781	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	13.447	92.000	92.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.707	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	18.152	0	0
115.6		Materiel	23.949	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	95.301	92.000	92.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	37.737	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	25.195	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	31.854	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	10.000	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	85.765	0	0
116.6		Materiel	10.180	0	0
		Forbrug i alt	200.731	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-200.731	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	25.562	26.000	26.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	11.599	12.000	12.000
		Administrationsgebyr vaskekort	5.076	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	4.110	4.000	3.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	46.346	47.000	46.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-36.392	-45.000	-38.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	9.954	2.000	8.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	7.258	6.000	7.000
		Andel fællesfaciliteters drift	18.299	17.000	17.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	25.857	23.000	24.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	25.857	23.000	24.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	1.693	4.000	3.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	0	2.000	2.000
		Øvrige udgifter	0	1.000	1.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	1.693	7.000	6.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	0	-3.000	0
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-1.693	-4.000	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	6.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	35.812	25.000	38.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	8.562	9.000	9.000
119.2		Trivselsformål	0	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	0	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	0	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	10.962	32.000	32.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	279,68	279,68	289,86
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.100.000	1.100.000	1.140.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.100.000	1.100.000	1.140.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	11,44	11,44	12,71
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	45.000	45.000	50.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	45.000	45.000	50.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	33.094	12.000	12.000
		Andre renter i alt	33.094	12.000	12.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

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	-100.372	-13.000	-50.000
		Andre renter	-33.094	-12.000	-30.000
		Renter i alt	-133.466	-25.000	-80.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-1.693	-4.000	0
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.093	-4.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-2.786	-8.000	-2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-36.392	-45.000	-38.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	0	-3.000	0
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-222.000	-222.000	-137.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-261.178	-278.000	-177.000

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	1.355.217	1.355.217
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	1.355.217	1.355.217
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	5.493.624	5.438.084
		+ Årets tilgang	7.045.348	315.717
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	397.484	148.987
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-341.153	-334.827
		- Årets afskrivninger	-57.546	-74.336
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	12.537.757	5.493.624
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2.910	100
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	2.910	100
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	185.548	193.093
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	185.548	193.093
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	0	1.323
		Fraflytninger i alt	0	1.323
305.6	22	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	25.953
		Vaskeriafregninger	6.682	5.702
		Øvrige debitorer	3.096	0
		Andre debitorer i alt	9.779	31.656
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	5.347
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.471	0
		Forudbetalte forbrug i alt	1.471	5.347

AFDELING 004 - FREDERIKSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-4.890.395	-4.532.618
		Årets forbrug (konto 116)	200.731	239.734
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.100.000	-1.020.000
		Kursregulering	-147.460	422.488
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-5.937.125	-4.890.395
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-221.413	-305.630
		Årets forbrug (konto 117.1)	81.743	129.217
		Årets henlæggelser (konto 121)	-45.000	-45.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-184.670	-221.413
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-103.549	-103.549
		Tab ved fraflytninger i alt	-103.549	-103.549
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-461.732	-621.834
		Årets overskud (konto 140)	-245.681	-104.898
		Overført til drift (konto 203.6)	222.000	265.000
		Opsamlet resultat i alt	-485.413	-461.732
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-260.111	-274.664
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-260.111	-274.664
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-488.080	-313.736
		Feriepengeforpligtelser	-10.837	-10.480
		Skyldige løndele	0	-3.034
		El	-10.476	-14.275
		Øvrige skyldige	0	-553
		Skyldige omkostninger i alt	-509.393	-342.078
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-23.930	-6.079
		Deposita garager	-360	-360
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-24.290	-6.439

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 004 - Frederiksparken 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.

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.

PÅTEGNING

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 004 - Frederiksparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	Restgæld	Tilgang	Afgang	Afskrivning	Årets	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	Index-	Restgæld	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Tagudskiftning 2023	885983003	5.000.000	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	overskud	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00	2054
Forbedring kontantlån														
			5.000.000	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00	
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14254984002	4.600.000	2.170.703,65	0,00	0,00	171.920,28	0,00	145.331,61	7.296,79	0,00	193.753,07	2.192.536,44	2036
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14254984003	4.600.000	2.280.238,33	0,00	0,00	169.232,74	0,00	134.950,73	18.132,08	0,00	203.730,46	2.314.736,05	2037
Forbedring indexlån														
			9.200.000	4.450.941,98	0,00	0,00	341.153,02	0,00	280.282,34	25.428,87	0,00	397.483,53	4.507.272,49	
Selvfinansiering	Køkken 2017	10040013	1.134.907	804.414,88	80.155,00	0,00	57.546,39	0,00	33.093,61	0,00	0,00	0,00	827.023,49	2036
Selvfinans. - individuelle forbedringer														
			1.134.907	804.414,88	80.155,00	0,00	57.546,39	0,00	33.093,61	0,00	0,00	0,00	827.023,49	
Selvfinansiering	Vinduer 2022	10040018	7.203.461	238.267,50	6.965.193,25	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.203.460,75	2099
Igangværende byggesager														
			7.203.461	238.267,50	6.965.193,25	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.203.460,75	