



AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 13		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 013 - Stenkildeparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Ormslevvej 23 - 53, Stenkildevej 10 - 16 og 11-27		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Skanderborgvej 170 - 176		8000 Aarhus C	
		8260 Viby J		Tlf.: 89402000	
Tlf.: 8740 6700				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
E-mail: post@alboa.dk					
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
419627, 419686, 461186					
Matrikeltekst					
22 be, Viby by, Viby, 23 bq, 23 dy, Viby by, Viby, 22 bs m.fl, Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		168	12.918	1	168,0
Boligoplysninger i alt		168	12.918		168,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	6	288	1	6,0
	2	71	4.227	1	71,0
	3	39	3.249	1	39,0
	4	41	3.918	1	41,0
	5	11	1.236	1	11,0
Fælleshus		3	0	1	0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		6	1.429	1 pr. påbegyndt 60 m ²	24,0
- Garager/carporte		88	0	1/5	17,6
Lejemålsoplysninger i alt		262	14.347		209,6
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			Nej
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:			Ja
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		168	12.923,0	1. jan 1955	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		168	12.923,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	
Forhøjelse		På årsbasis			
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		734,09	1. januar 2023	46,16	6,71% 596.316

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 573.587.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	409.502	410.000	498
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.579.778	3.628.000	48.222
114-119	Variable udgifter i alt	1.706.041	1.929.000	222.959
120-124	Henlæggelser i alt	3.775.000	3.775.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.456.266	2.409.000	-47.266
Udgifter i alt		11.926.586	12.151.000	224.414

Indtægter

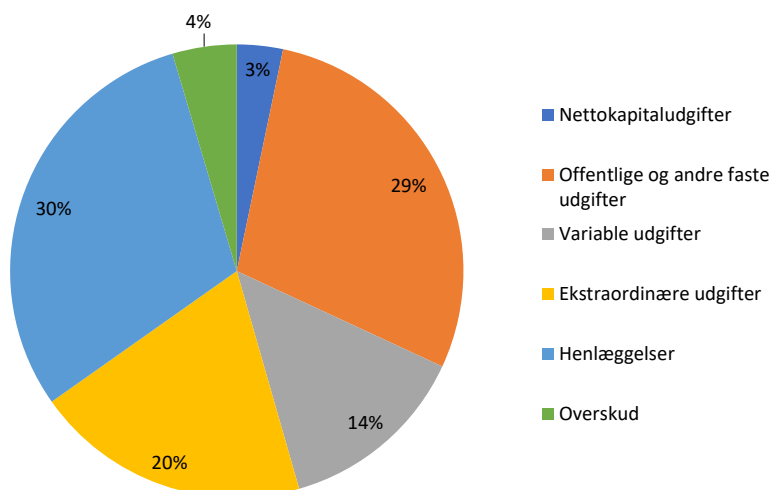
201	Boligaftager og leje	-11.670.332	-11.628.000	42.332
202	Renter	-338.777	-60.000	278.777
203	Andre ordinære indtægter	-491.064	-463.000	28.064
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-12.500.173	-12.151.000	349.173

Årets resultat	-573.587	573.587
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	278.777
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse afløsertimer + løn	109.940
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris el + lavere forbrug varme	78.938
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Vaskeri: Besp. Enhedspris + forbrug el samt vandforbrug	51.352
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden: - Højere sats G-indskud	-42.484
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	38.820
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Merindtægt vaskeri	28.064
Øvrige poster	30.180
I alt	573.587

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	-11.520.287
Forbrug 2023 jf. konto 116	2.447.279
Henlagt 2023 jf. konto 120	-3.200.000
Kursregulering 2023	-333.588
Indestående pr. 31.12.2023	-12.606.596

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-364.032
Forbrug 2023 jf. konto 117	342.442
Henlagt 2023 jf. konto 121	-575.000
Indestående pr. 31.12.2023	-596.590

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-328.323
Indestående pr. 31.12.2023	-328.323

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. 861.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 625.000.

Konto 405:

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

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	409.502	410.000	409.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	778.984	781.000	785.000
107		Vandafgift	-863	4.000	4.000
109	2	Renovation	309.561	321.000	296.000
110		Forsikringer	291.509	285.000	322.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	121.194	201.000	196.000
		3. Målerpasning m.m.	27.869	27.000	28.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	963.040	963.000	1.010.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	144.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	116.028	116.000	116.000
		2. G-indskud	972.456	930.000	1.021.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.579.778	3.628.000	3.922.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.217.550	1.331.000	1.313.000
		2. Rengøring af trappeopgang	153.510	150.000	170.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	177.180	216.000	216.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.447.279	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.447.279	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	342.442	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-342.442	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	77.674	133.000	129.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	2.455	0	0
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	21.519	20.000	20.000
119	11	Diverse udgifter	56.153	79.000	80.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.706.041	1.929.000	1.928.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.200.000	3.200.000	3.450.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	575.000	575.000	625.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.470.321	9.742.000	10.334.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	1.617.584	1.619.000	1.638.000
		Renter	443.973	546.000	539.000
		Bidrag	110.150	0	0
		<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.</u>	<u>2.171.707</u>	<u>2.165.000</u>	<u>2.177.000</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	147.477	184.000	150.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	100.924	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-100.924	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	6.809	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.809	0	0
131	14	Andre renter	137.081	60.000	133.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.456.266	2.409.000	2.460.000
139		Udgifter i alt	11.926.586	12.151.000	12.794.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	573.587	0	0
140		Overskud i alt	573.587	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.500.173	12.151.000	12.794.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	-9.483.024	-9.483.000	-9.985.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-723.230	-683.000	-721.000
		4. Erhverv	-1.268.016	-1.268.000	-1.268.000
		6. Kældre m.v.	-50.484	-50.000	-50.000
		7. Garager/carporte	-145.578	-144.000	-146.000
202	15	Renter	-338.777	-60.000	-182.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-4.063	-11.000	-6.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-157.201	-125.000	-140.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-5.800	-3.000	-4.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-5.000	-5.000	-4.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-319.000	-319.000	-288.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-12.500.173	-12.151.000	-12.794.000
209		Indtægter i alt	-12.500.173	-12.151.000	-12.794.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-12.500.173	-12.151.000	-12.794.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	9.072.613	9.072.613
		1. Kontantværdi pr. 31. december	98.700.000	
		2. Heraf grundværdi	32.547.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	9.072.613	9.072.613
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	32.451.188	33.122.070
304.9		Anlægsaktiver i alt	41.523.802	42.194.683
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	15.232	13.971
		2. Beboerindskud	9.240	11.798
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	408.349	431.725
	21	4. Fraflytninger	53.108	61.115
	22	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	211.806	6.384
	23	6. Andre debitorer	425.382	30.041
	24	7. Forudbetalte udgifter	152	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.833.758	10.894.923
309.9		Omsætningsaktiver i alt	12.957.028	11.449.957
310		Aktiver i alt	54.480.829	53.644.641

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-12.606.596	-11.520.287
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-596.590	-364.032
405	27	Tab ved fraflytninger	-328.323	-328.323
406.9		Henlæggelser i alt	-13.531.509	-12.212.642
407	28	Opsamlet resultat	-949.530	-694.944
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-14.481.040	-12.907.586
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-133.858	-148.496
409		Beboerindskud	-386.795	-386.795
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-8.551.960	-8.537.322
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-9.072.613	-9.072.613
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-27.871.024	-29.089.880
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-7.050	-7.050
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.443.998	-1.419.786
417		Langfristet gæld i alt	-38.394.685	-39.589.329
Kortfristetgæld				
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-408.231	-426.979
421	30	Skyldige omkostninger	-972.956	-323.318
422		Mellemregning med fraflyttere	-4.795	-28.006
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-117.637	-127.866
425		Anden kortfristet gæld:		
	32	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-101.485	-241.557
426		Kortfristetgæld i alt	-1.605.105	-1.147.726
		Gæld i alt	-39.999.789	-40.737.055
430		Passiver i alt	-54.480.829	-53.644.641

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	14.638	15.000	15.000
101.2		Renter	7.244	8.000	7.000
101.3		Bidrag	832	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	128.930	129.000	129.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	257.859	258.000	258.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			409.502	410.000	409.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	248.641	272.000	247.000
109.2		Affaldsposer	19.432	15.000	15.000
109.3		Øvrige renovation	41.489	34.000	34.000
Renovation i alt			309.561	321.000	296.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	901.280	901.000	946.000
112.1		Tillægsydelse	61.760	62.000	64.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>963.040</i>	<i>963.000</i>	<i>1.010.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	144.000
Bidrag til foreningen i alt			963.040	963.000	1.154.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.140.517	1.255.000	1.241.000
114.7		IT varmemesterkontor	26.596	21.000	19.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	50.437	55.000	53.000
Renholdelse i alt			1.217.550	1.331.000	1.313.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	16.495	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	8.273	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	53.875	216.000	216.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.731	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	30.363	0	0
115.6		Materiel	65.442	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			177.180	216.000	216.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	479.572	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	911.181	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	203.809	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	403.974	0	0
116.6		Materiel	448.742	0	0
		Forbrug i alt	2.447.279	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.447.279	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	52.288	90.000	87.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	0	10.000	11.000
		Administrationsgebyr vaskekort	15.792	16.000	16.000
		Øvrige udgifter	9.594	17.000	15.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	77.674	133.000	129.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-157.201	-125.000	-140.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-79.527	8.000	-11.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	2.455	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.455	0	0
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-5.800	-3.000	-4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-3.345	-3.000	-4.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	12.488	13.000	13.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	9.083	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	-52	2.000	2.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	21.519	20.000	20.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.000	-5.000	-4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	16.519	15.000	16.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	-66.353	20.000	1.000
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	26.636	27.000	28.000
119.2		Trivselsformål	16.495	30.000	30.000
119.3		Afdelingsmøder	7.292	9.000	9.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.830	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	901	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	56.153	79.000	80.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	223,04	223,04	240,47
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	3.200.000	3.200.000	3.450.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.200.000	3.200.000	3.450.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	40,08	40,08	43,56
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	575.000	575.000	625.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	575.000	575.000	625.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	137.081	60.000	133.000
		Andre renter i alt	137.081	60.000	133.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

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	-227.064	-25.000	-182.000
		Andre renter	-111.713	-35.000	0
		Renter i alt	-338.777	-60.000	-182.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-4.063	-11.000	-6.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-4.063	-11.000	-6.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-157.201	-125.000	-140.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-5.800	-3.000	-4.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.000	-5.000	-4.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-319.000	-319.000	-288.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-491.064	-463.000	-442.000

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	9.072.613	9.072.613
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	9.072.613	9.072.613
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	33.122.070	34.151.724
		+ Årets tilgang	695.452	611.063
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	398.728	149.727
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.617.584	-1.602.046
		- Årets afskrivninger	-147.477	-188.398
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	32.451.188	33.122.070
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	15.232	13.971
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	15.232	13.971
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	245.831	270.150
		Vandregnskaber	162.518	161.575
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	408.349	431.725
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	2.154	17.739
		Tilgodehavende hos kommunen	50.954	43.376
		Fraflytninger i alt	53.108	61.115
305.5	22	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	211.806	6.384
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	211.806	6.384
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	382.331	0
		Afdragsordninger	10.886	0
		Vaskeriafregninger	26.026	28.044
		Engangsbeløb	3.439	497
		Lokalesamlekonto	2.700	1.500
		Andre debitorer i alt	425.382	30.041
305.7	24	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	152	0
		Forudbetalte forbrug i alt	152	0

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-11.520.287	-10.354.312
		Årets forbrug (konto 116)	2.447.279	748.660
		Årets henlæggelser (konto 120)	-3.200.000	-2.850.000
		Kursregulering	-333.588	935.365
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-12.606.596	-11.520.287
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-364.032	-376.023
		Årets forbrug (konto 117.1)	342.442	561.991
		Årets henlæggelser (konto 121)	-575.000	-550.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-596.590	-364.032
405	27	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-328.323	-328.323
		Tab ved fraflytninger i alt	-328.323	-328.323
407	28	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-694.944	-890.784
		Årets overskud (konto 140)	-573.587	-106.160
		Overført til drift (konto 203.6)	319.000	302.000
		Opsamlet resultat i alt	-949.530	-694.944
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-255.924	-276.047
		Uafsluttede vandregnskaber	-152.307	-150.932
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-408.231	-426.979
421	30	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-767.227	-97.054
		Feriepengeforpligtelser	-16.464	-30.148
		Skyldige lønde	0	-20.133
		Individuelle køkkenrenovering	-159.063	-133.695
		El	-30.203	-41.163
		Øvrige skyldige	0	-1.126
		Skyldige omkostninger i alt	-972.956	-323.318

AFDELING 013 - STENKILDEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-81.512	-88.216
		Deposita erhverv	-32.125	-33.650
		Diverse deposita	-4.000	-6.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-117.637	-127.866
425.3	32	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-173.072
		Afsluttede vandregnskaber	-101.485	-68.486
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-101.485	-241.557

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 013 - Stenkildeparken 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 013 - Stenkildeparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	Restgæld		Årets		Rente		Bidrag	Rentebidrag/		Index-	Restgæld		Udløbsår
				primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud			ydelsesstøtte	regulering		ultimo		
Realkredit Danmark		16321729003	416.000	148.495,84	0,00	0,00	14.837,51	0,00	7.244,09	832,00	0,00	0,00	0,00	133.858,33		2030
RD oprindelig obligationslån																
			416.000	148.495,84	0,00	0,00	14.837,51	0,00	7.244,09	832,00	0,00	0,00	0,00	133.858,33		
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	55615322	7.518.000	6.156.677,47	0,00	0,00	458.920,24	0,00	31.072,92	17.954,31	0,00	0,00	0,00	5.697.757,23		2036
Nykredit Realkredit A/S	Rør og bad	55615323	18.985.000	16.814.744,17	0,00	0,00	736.128,05	0,00	136.878,19	49.617,51	0,00	0,00	0,00	16.078.616,12		2044
Forbedring kontantlån																
			26.503.000	22.971.421,64	0,00	0,00	1.195.048,29	0,00	167.951,11	67.571,82	0,00	0,00	0,00	21.776.373,35		
Nykredit Realkredit A/S	Betonrenovering	55615308	7.500.000	3.500.008,87	0,00	0,00	276.440,29	0,00	206.548,51	29.618,59	0,00	312.417,88	0,00	3.535.986,46		2044
Nykredit Realkredit A/S	Betonrenovering	55615309	1.750.000	826.748,41	0,00	0,00	64.393,36	0,00	47.860,07	6.899,28	0,00	73.813,22	0,00	836.168,27		2044
Nykredit Realkredit A/S	Betonrenovering	55615310	300.000	140.000,34	0,00	0,00	11.057,62	0,00	8.261,95	1.184,73	0,00	12.496,72	0,00	141.439,44		2044
Forbedring Indexlån																
			9.550.000	4.466.757,62	0,00	0,00	351.891,27	0,00	262.670,53	37.702,60	0,00	398.727,82	0,00	4.513.594,17		
Nykredit Realkredit A/S	Bad	55615321	974.000	862.657,98	0,00	0,00	37.766,04	0,00	7.022,36	2.545,55	0,00	0,00	0,00	824.891,94		2044
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	55615324	886.000	789.042,92	0,00	0,00	32.878,45	0,00	6.328,83	2.330,21	0,00	0,00	0,00	756.164,47		2045
Individuelle forbedringer																
			1.860.000	1.651.700,90	0,00	0,00	70.644,49	0,00	13.351,19	4.875,76	0,00	0,00	0,00	1.581.056,41		
Selvfinansiering	Bad 2016	10130011	2.028.404	1.577.297,14	110.336,50	0,00	68.650,38	0,00	63.029,62	0,00	0,00	0,00	0,00	1.618.983,26		2036
Selvfinansiering	Køkken	10130007	1.614.518	1.140.384,16	168.611,31	0,00	78.826,71	0,00	74.051,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.230.168,76		2034
Selvfinans. - individuelle forbedringer																
			3.642.922	2.717.681,30	278.947,81	0,00	147.477,09	0,00	137.081,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.849.152,02		
Selvfinansiering	Facade & Kloak	10130014	1.731.013	1.314.508,88	416.503,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.731.012,54		2099
Igangværende byggesager																
			1.731.013	1.314.508,88	416.503,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.731.012,54		