



AFDELING 029 - KÆRGÅRDSPARKEN
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 029 - KÆRGÅRDS-PARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	29	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 029 - Kærgårdsparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Kærgårdsparken 1 - 14		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8355 Solbjerg		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.					
263740					
Matrikeltekst					
24 b, Astrup by, Astrup					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		88	7.231	1	88,0
Ungdomsboliger		2	65	1	2,0
Boligoplysninger i alt		90	7.296		90,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	24	1.137	1	24,0
	2	12	744	1	12,0
	3	33	3.198	1	33,0
	4	21	2.217	1	21,0
Fælleshus		1	0	0	0,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		14	41	1/5	2,8
Lejemålsoplysninger i alt		104	7.337		92,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		90	7.296,0	07.06.68/18.09.91	1969.04.08/1991.12.15
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		90	7.296,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		802,92	1. januar 2023	41,93	3,18% 305.928

AFDELING 029 - KÆRGÅRDPARKEN ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 158.971.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	537.323	539.000	1.677
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.138.606	1.211.000	72.394
114-119	Variable udgifter i alt	822.404	931.000	108.596
120-124	Henlæggelser i alt	2.048.894	2.038.000	-10.894
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.283.636	4.630.000	2.346.364
Udgifter i alt		6.830.863	9.349.000	2.518.137

Indtægter

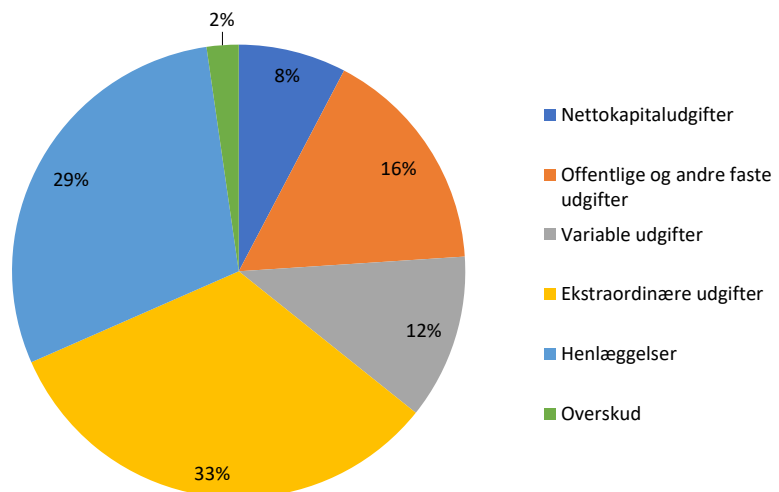
201	Boligafgifter og leje	-3.486.050	-6.098.000	-2.611.950
202	Renter	-261.827	-40.000	221.827
203	Andre ordinære indtægter	-1.099.728	-1.094.000	5.728
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-2.142.229	-2.117.000	25.229
Indtægter i alt		-6.989.834	-9.349.000	-2.359.166

Årets resultat	-158.971	158.971
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Andre renter - Renter byggesag fra aflev. Dato	-360.400
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	221.827
Ordinære indtægter i alt - Boligafgifter og leje - 4 ungdomsboliger lavet om til familieboliger	109.372
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Færre afløsertimer + bsp. vedligehold udearealer	92.881
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris + forbrug fælles el	85.859
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - DIN EL erstatning	25.229
Øvrige poster	-15.797
I alt	158.971

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 029 - KÆRGÅRDSPARKEN

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	-14.737.937
Forbrug 2023 jf. konto 116	9.595.228
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.479.000
Kursregulering 2023	-515.958
Indestående pr. 31.12.2023	-7.137.667

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-363.903
Forbrug 2023 jf. konto 117	109.883
Henlagt 2023 jf. konto 121	-190.000
Indestående pr. 31.12.2023	-444.020

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-473.529
Indestående pr. 31.12.2023	-473.529

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-9.750.618
Forbrug 2023	2.117.000
Henlagt 2023 jf. konto 124	-103.252
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-141.248
Fritagelse pligtmæssige bidrag 2023	-238.646
Driftslån 2023	-2.282.416
Indestående pr. 31.12.2023	-10.399.180

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. 440.000.
Målet er nået.
I 2024 henlægges der kr. 220.000.

Konto 405:

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

AFDELING 029 - KÆRGÅRDSARKEN

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	537.323	539.000	540.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	295.479	295.000	295.000
107		Vandafgift	15.804	0	0
109	2	Renovation	153.404	159.000	131.000
110		Forsikringer	145.339	143.000	159.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	77.641	158.000	159.000
		2. El og varme til ungdomsboliger	7.451	13.000	13.000
		3. Målerpasning m.m.	12.050	12.000	13.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	431.440	431.000	453.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	64.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.138.606	1.211.000	1.287.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	561.552	629.000	658.000
		2. Rengøring af trappeopgang	76.060	80.000	80.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	-21.494	0	0
115	6	Almindelig vedligeholdelse	95.585	115.000	115.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	9.595.228	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-9.595.228	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	109.883	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-109.883	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	45.270	47.000	50.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	6.583	4.000	4.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	39.702	16.000	18.000
119	11	Diverse udgifter	19.146	40.000	41.000
119.9		Variable udgifter i alt	822.404	931.000	966.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.479.000	1.479.000	1.599.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	190.000	190.000	220.000
124	14	Andre henlæggelser	379.894	369.000	392.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.547.226	4.719.000	5.004.000

AFDELING 029 - KÆRGÅRDPARKEN
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	1.315.339	4.510.000	4.513.000
		Renter	1.265.843	60.000	56.000
		Bidrag	132.399	0	0
		Offentlige tilskud	-844.985	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.868.597	4.570.000	4.569.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	21.640	27.000	24.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	279.520	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-279.520	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	57.893	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-57.893	0	0
131	15	Andre renter	393.400	33.000	22.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.283.636	4.630.000	4.615.000
139		Udgifter i alt	6.830.863	9.349.000	9.619.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	158.971	0	0
140		Overskud i alt	158.971	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.989.834	9.349.000	9.619.000

AFDELING 029 - KÆRGÅRSPARKEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-5.774.012	-5.541.000	-6.057.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-306.688	-322.000	-307.000
		2. Almene ungdomsboliger	-73.360	-197.000	-63.000
		6. Kældre m.v.	-8.040	-8.000	-8.000
		7. Garager/carporte	-27.950	-30.000	-30.000
		9. Merleje	2.704.000	0	0
202	16	Renter	-261.827	-40.000	-139.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-805.551	-780.000	-673.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-28.177	-42.000	-38.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-1.000	-7.000	-4.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-265.000	-265.000	-183.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.847.605	-7.232.000	-7.502.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-2.117.000	-2.117.000	-2.117.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år	-25.229	0	0
209		Indtægter i alt	-6.989.834	-9.349.000	-9.619.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-6.989.834	-9.349.000	-9.619.000

AFDELING 029 - KÆRGÅRDPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	15.611.299	15.546.030
		1. Kontantværdi pr. 31. december	63.000.000	
		2. Heraf grundværdi	12.021.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	15.611.299	15.546.030
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	92.919.923	101.249.911
304.9		Anlægsaktiver i alt	108.531.222	116.795.941
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	30.057	5.622
		2. Beboerindskud	9.400	70.350
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	-8.287	396.154
	24	4. Fraflytninger	6.379	415
	25	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	56.624	184
	26	6. Andre debitorer	45.678	34.258
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.108.023	12.120.348
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.247.873	12.627.331
310		Aktiver i alt	118.779.095	129.423.271

AFDELING 029 - KÆRGÅRDPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-7.137.667	-14.737.937
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-444.020	-363.903
405	29	Tab ved fraflytninger	-473.529	-473.529
406	30	Andre henlæggelser	-10.399.180	-9.750.618
406.9		Henlæggelser i alt	-18.454.396	-25.325.987
407	31	Opsamlet resultat	-316.576	-581.576
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-18.770.972	-25.907.563
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-1.104.309	-1.302.630
		2. Nykredit	-740.937	-730.672
		4. Landsbyggefonden	-62.214	-62.214
409		Beboerindskud	-472.200	-472.200
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-13.231.639	-12.978.313
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-15.611.299	-15.546.030
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-82.729.591	-2.848.710
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-535.900	-448.900
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	-200.000	0
417		Langfristet gæld i alt	-99.076.790	-18.843.639
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	-530.738
421	33	Skyldige omkostninger	-497.954	-7.026.074
422		Mellemregning med fraflyttere	-20.400	-1
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-45.681	-50.229
424		Banklån	0	-77.043.873
425		Anden kortfristet gæld:		
	35	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-367.297	-21.155
426		Kortfristetgæld i alt	-931.333	-84.672.069
		Gæld i alt	-100.008.123	-103.515.708
430		Passiver i alt	-118.779.095	-129.423.271

AFDELING 029 - KÆRGÅRDSPARKEN

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	198.321	198.000	199.000
101.2		Renter	3.710	10.000	8.000
101.3		Bidrag	3.685	0	0
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	282.496	282.000	282.000
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	55.005	55.000	57.000
101.2		Renter indexlån	41.250	42.000	43.000
101.3		Bidrag indexlån	1.829	0	0
104.1		Afdragsbidrag	-5.893	-46.000	-47.000
104.3		Ydelsesstøtte	-43.079	-2.000	-2.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	537.323	539.000	540.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	149.192	152.000	125.000
109.2		Affaldsposer	4.063	6.000	6.000
109.3		Øvrige renovation	149	1.000	0
		Renovation i alt	153.404	159.000	131.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	399.040	399.000	419.000
112.1		Tillægsydelse	32.400	32.000	34.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>431.440</i>	<i>431.000</i>	<i>453.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	64.000
		Bidrag til foreningen i alt	431.440	431.000	517.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	518.498	585.000	619.000
114.7		IT varmemesterkontor	22.176	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	20.877	26.000	23.000
		Renholdelse i alt	561.552	629.000	658.000

AFDELING 029 - KÆRGÅRDSARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	14.182	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	903	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	24.894	115.000	115.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	518	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	20.983	0	0
115.6		Materiel	34.105	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	95.585	115.000	115.000
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	566.300	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	8.507.600	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	228.411	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	23.588	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	49.613	0	0
116.6		Materiel	219.716	0	0
		Forbrug i alt	9.595.228	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-9.595.228	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	11.912	12.000	12.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	18.282	19.000	24.000
		Administrationsgebyr vaskekort	8.460	8.000	9.000
		Øvrige udgifter	6.615	8.000	5.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	45.270	47.000	50.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-28.177	-42.000	-38.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	17.093	5.000	12.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	6.223	4.000	4.000
		Andel fællesfaciliteters drift	360	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	6.583	4.000	4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	6.583	4.000	4.000

AFDELING 029 - KÆRGÅRDSARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	18.365	13.000	15.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	17.407	3.000	3.000
		Øvrige udgifter	3.930	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	39.702	16.000	18.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-1.000	-7.000	-4.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-38.702	-9.000	-14.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	23.676	9.000	16.000
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	14.269	14.000	15.000
119.2		Trivselsformål	2.002	6.000	6.000
119.3		Afdelingsmøder	453	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	537	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	1.885	12.000	12.000
		Diverse udgifter i alt	19.146	40.000	41.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	201,59	201,59	217,95
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.479.000	1.479.000	1.599.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.479.000	1.479.000	1.599.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	25,90	25,90	29,99
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	190.000	190.000	220.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	190.000	190.000	220.000
124	14	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	141.248	141.000	141.000
		Fritagelse pligtmæssige bidrag	238.646	228.000	251.000
		Andre henlæggelser i alt	379.894	369.000	392.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	393.400	33.000	22.000
		Andre renter i alt	393.400	33.000	22.000

AFDELING 029 - KÆRGÅRDSARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-247.947	-36.000	-125.000
		Andre renter	-13.880	-4.000	-14.000
		Renter i alt	-261.827	-40.000	-139.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-38.702	-9.000	-14.000
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-765.000	-765.000	-656.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.849	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-805.551	-780.000	-673.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-28.177	-42.000	-38.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-1.000	-7.000	-4.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-265.000	-265.000	-183.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-1.099.728	-1.094.000	-898.000
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-1.818.000	-1.818.000	-1.818.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	-95.000	-95.000	-95.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af fjernvarmelån	-204.000	-204.000	-204.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-2.117.000	-2.117.000	-2.117.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		DIN EL erstatning	-25229	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-25.229	0	0

AFDELING 029 - KÆRGÅRDPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	14.849.792	14.849.792
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	761.507	696.238
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	15.611.299	15.546.030
303.1	21	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	101.249.911	47.902.816
		+ Årets tilgang/afgang	7.009.741	54.541.980
		- Årets tilskud	-13.904.000	-600.000
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	60.221	26.103
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.315.339	-595.740
		- Årets afskrivninger	-21.640	-25.248
		- Årets overskud	-158.971	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	92.919.923	101.249.911
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	30.057	5.622
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	30.057	5.622
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	-11.697	354.483
		Vandregnskaber	3.409	41.671
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-8.287	396.154
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	2.499	415
		Tilgodehavende hos kommunen	3.879	0
		Fraflytninger i alt	6.379	415
305.5	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede antennerregnskaber	56.624	184
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	56.624	184
305.6	26	Andre debitorer		
		Forsikringssager	14.367	0
		Afdragsordninger	13.171	16.771
		Vaskeriafregninger	5.229	3.912
		Øvrige debitorer	12.911	13.575
		Andre debitorer i alt	45.678	34.258

AFDELING 029 - KÆRGÅRDS-PARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-14.737.937	-14.306.712
		Årets forbrug (konto 116)	9.595.228	304.983
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.479.000	-2.019.000
		Kursregulering	-515.958	1.282.793
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-7.137.667	-14.737.937
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-363.903	-362.080
		Årets forbrug (konto 117.1)	109.883	188.176
		Årets henlæggelser (konto 121)	-190.000	-190.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-444.020	-363.903
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-473.529	-473.529
		Tab ved fraflytninger i alt	-473.529	-473.529
406	30	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-9.750.618	0
		Årets forbrug	2.117.000	0
		Årets henlæggelser (renter)	-103.252	-9.392.000
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-141.248	-141.248
		Fritagelse pligtmæssige bidrag	-238.646	-217.370
		Driftslån	-2.282.416	0
		Andre henlæggelser i alt	-10.399.180	-9.750.618
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-581.576	-687.704
		Årets overskud (konto 140)	0	-189.872
		Overført til drift (konto 203.6)	265.000	296.000
		Opsamlet resultat i alt	-316.576	-581.576
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	0	-530.738
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	-530.738

AFDELING 029 - KÆRGÅRDPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-114.791	-6.391.661
		Afsat beløb til byggeregnskab	0	-200.000
		Feriepengeforpligtelser	-10.309	-18.924
		Individuelle køkkenrenovering	-353.006	-324.692
		El	-19.849	-59.534
		Øvrige skyldige	0	-31.265
		Skyldige omkostninger i alt	-497.954	-7.026.074
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-38.741	-36.504
		Deposita ungdomsboliger	-6.600	-11.365
		Deposita garager	-340	-2.360
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-45.681	-50.229
425.3	35	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-269.218	0
		Afsluttede vandregnskaber	-98.079	-21.155
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-367.297	-21.155

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 029 - Kærgårdsparken 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 023 - Kærgårdsparken

Lånegiver	Lånenr.	Formål	Hovedstol	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afskrivning	Arets		Rente	Bidrag	Afdrags-	Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
Realcredit Danmark	14534960022		510.000	primø	273.894,08	0,00	0,00	32.674,76	0,00	0,00	6.052,60	785,10	0,00	0,00	0,00	241.219,32	2030
RD oprindelig kontantlån																	
			510.000		273.894,08	0,00	0,00	32.674,76	0,00	0,00	6.052,60	785,10	0,00	0,00	0,00	241.219,32	
Realcredit Danmark	14534960027		878.000		590.732,67	0,00	0,00	95.119,35	0,00	0,00	-1.345,43	1.665,14	0,00	0,00	0,00	495.613,32	2029
Realcredit Danmark	14534960028		651.000		438.003,42	0,00	0,00	70.526,99	0,00	0,00	-997,59	1.234,63	0,00	0,00	0,00	367.476,43	2029
RD oprindelig flexlån																	
			1.529.000		1.028.736,09	0,00	0,00	165.646,34	0,00	0,00	-2.343,02	2.899,77	0,00	0,00	0,00	863.089,75	
Nykredit Realcredit A/S	71633903		1.011.000		494.834,25	0,00	0,00	37.247,44	0,00	0,00	27.986,17	1.239,42	3.990,79	29.225,59	44.202,30	501.789,11	2044
Nykredit Realcredit A/S	71633905		21.500		10.397,11	0,00	0,00	787,71	0,00	0,00	534,64	25,12	84,39	559,76	928,66	10.538,06	2044
Nykredit Realcredit A/S	71633906		460.600		225.440,89	0,00	0,00	16.969,51	0,00	0,00	12.729,06	564,26	1.818,17	13.293,32	20.138,07	228.609,45	2044
NK oprindelig indexlån																	
			1.493.100		730.672,25	0,00	0,00	55.004,66	0,00	0,00	41.249,87	1.828,80	5.893,35	43.078,67	65.269,03	740.936,62	
Landsbyggefonden	90026	Ung bolig	62.214		62.214,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.214,00	2099
LBF oprindelig obligationslån																	
			62.214		62.214,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.214,00	
Nykredit Realcredit A/S	71633915	Klimaskærm 2021/2022	27.930.000	0,00	27.930.000,00	0,00	0,00	252.933,20	0,00	0,00	492.639,93	40.664,75	0,00	0,00	0,00	27.677.066,80	2053
Forbedring kontantlån																	
			27.930.000	0,00	27.930.000,00	0,00	0,00	252.933,20	0,00	492.639,93	40.664,75	0,00	0,00	0,00	0,00	27.677.066,80	
Realcredit Danmark	14534960007	Vinduesudskiftning	3.100.000		699.937,14	0,00	0,00	185.679,29	0,00	0,00	22.614,90	15.761,47	0,00	0,00	60.221,06	574.478,91	2026
Forbedring indexlån																	
			3.100.000		699.937,14	0,00	0,00	185.679,29	0,00	22.614,90	15.761,47	0,00	0,00	60.221,06	574.478,91		
Nykredit Realcredit A/S	71633916	Klimaskærm 2021/2022	53.206.000	0,00	53.206.000,00	0,00	0,00	565.329,60	0,00	0,00	734.306,89	69.876,25	273.822,60	571.162,84	0,00	52.640.670,40	2052
Forbedring flexlån																	
			53.206.000	0,00	53.206.000,00	0,00	0,00	565.329,60	0,00	734.306,89	69.876,25	273.822,60	571.162,84	0,00	52.640.670,40		
Nykredit Realcredit A/S	71633914	Køkken	588.000		353.237,37	0,00	0,00	32.149,25	0,00	0,00	7.070,35	1.023,70	0,00	0,00	0,00	321.088,12	2032
Realcredit Danmark	14534960013	Køkken	553.000		96.750,05	0,00	0,00	36.762,60	0,00	0,00	3.256,92	249,22	0,00	0,00	0,00	59.987,45	2025
Realcredit Danmark	14534960029	Køkken	1.502.000		1.010.570,07	0,00	0,00	162.721,24	0,00	0,00	-2.301,64	2.848,56	0,00	0,00	0,00	847.848,83	2029
Realcredit Danmark	14534960026	Køkken	1.073.000		688.215,07	0,00	0,00	79.764,22	0,00	0,00	8.256,10	1.975,14	0,00	0,00	0,00	608.450,85	2031
Individuelle forbedringer																	
			3.716.000		2.148.772,56	0,00	0,00	311.397,31	0,00	16.281,73	6.095,62	0,00	0,00	0,00	0,00	1.837.375,25	
Selvfinansiering	10290015	Køkken	456.097		296.357,21	82.565,25	0,00	21.639,67	0,00	0,00	42.194,67	0,00	0,00	0,00	0,00	357.282,79	2036
Selvfinans. - individuelle forbedringer																	
			456.097		296.357,21	82.565,25	0,00	21.639,67	0,00	42.194,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	357.282,79	

Selvfinansiering	10290010	Renoveringsstøttesag	105.023.509	98.078.208,75	6.345.300,63	92.536.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.887.509,38	2099
Selvfinansiering	10290011	Skimmelsvampsag	26.636	26.635,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.635,55	2099
Igangværende byggesager			105.050.145	98.104.844,30	6.345.300,63	92.536.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.914.144,93	
Selvfinansiering	10290016	Nedgravet affradsløsning	560.000	0,00	560.000,00	0,00	0,00	137.095,99	0,00	0,00	0,00	0,00	422.904,01	2033
Selvfinansiering	10290017	Spot i selskabslok.	21.875	0,00	21.875,00	0,00	0,00	21.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			581.875	0,00	581.875,00	0,00	0,00	158.970,99	0,00	0,00	0,00	0,00	422.904,01	
Nykredit Realkredit A/S	71633917	Klimaskærm 2021/2022	200.000	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	2073
Særstøttelån			200.000	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	