



AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 34		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 034 - Vårkjærparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Vårkjærvej 20 - 54		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
551746					
Matrikeltekst					
5 fv Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		185	16.674	1	185,0
Boligoplysninger i alt		185	16.674		185,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	17	510	1	17,0
	2	24	1.248	1	24,0
	3	66	6.072	1	66,0
	4	50	5.428	1	50,0
	5	28	3.416	1	28,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	30	1	1,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		45	0	1/5	9,0
Lejemålsoplysninger i alt		231	16.704		195,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Nej	Varmemåling, kollektiv	Ja
		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	Ja
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	183	16708.8		01-01-1971	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	183	16708.8			
Boliger i tæt / lav byggeri	0	0,0			
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		653,72	1. januar 2023	33,36	5,59% 557.304

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 609.833.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.562.686	1.563.000	314
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.838.086	3.052.000	213.914
114-119	Variable udgifter i alt	2.221.106	2.270.000	48.894
120-124	Henlæggelser i alt	3.392.000	3.392.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.450.977	2.435.000	-15.977
Udgifter i alt		12.464.855	12.712.000	247.145

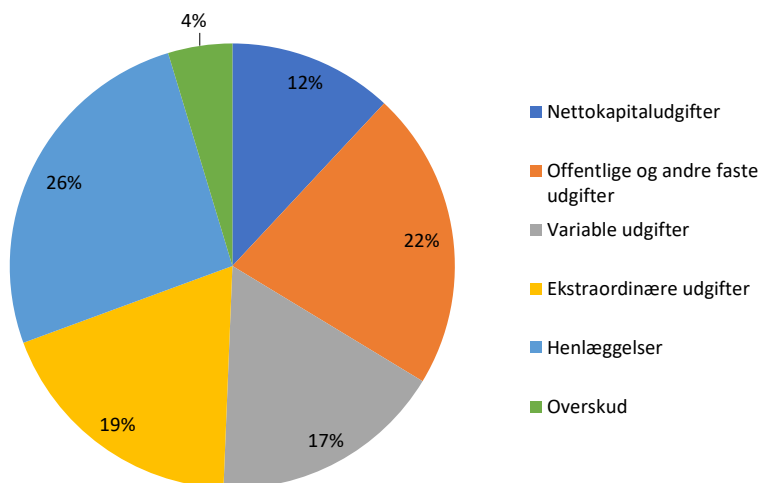
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	-12.275.422	-12.244.000	31.422
202	Renter	-344.975	-80.000	264.975
203	Andre ordinære indtægter	-454.291	-388.000	66.291
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-13.074.688	-12.712.000	362.688
Årets resultat		-609.833		609.833

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	264.975
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 13.000 kWh, besparelse pr. kWh kr. 0,88	163.288
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Merindtægt solceller og vaskeri	66.291
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Mindre forbrug end budgetteret	40.024
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budgetteret med stigning på 6,5% faktisk 2,8%	33.528
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Overgået til ny ordning i november, budgettert med 3 mdr.	26.600
Øvrige poster	15.126
I alt	609.833

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	-11.347.332
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.519.926
Henlagt 2023 jf. konto 120	-2.917.000
Kursregulering 2023	-294.818
Indestående pr. 31.12.2023	-13.039.224

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-412.873
Forbrug 2023 jf. konto 117	406.732
Henlagt 2023 jf. konto 121	-475.000
Indestående pr. 31.12.2023	-481.141

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-143.053
Indestående pr. 31.12.2023	-143.053

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. 1.002.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 475.000.

Konto 405:

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

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.562.686	1.563.000	1.560.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	944.472	978.000	987.000
109	2	Renovation	345.400	372.000	364.000
110		Forsikringer	366.203	356.000	402.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	226.413	392.000	437.000
		3. Målerpasning m.m.	57.298	55.000	81.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	898.300	899.000	942.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	134.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.838.086	3.052.000	3.347.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.147.079	1.148.000	1.206.000
		2. Rengøring af trappeopgang	211.448	202.000	224.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	410.976	451.000	451.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.519.926	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.519.926	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	406.732	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-406.732	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	240.315	244.000	278.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	102.696	106.000	28.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	8.008	9.000	10.000
119	11	Diverse udgifter	100.583	110.000	169.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.221.106	2.270.000	2.366.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.917.000	2.917.000	3.335.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	475.000	475.000	475.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.013.877	10.277.000	11.083.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
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	1.449.327	1.509.000	1.474.000
		Renter	357.117	343.000	394.000
		Bidrag	53.993	0	0
		Offentlige tilskud	-26.225	-15.000	-4.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.834.212	1.837.000	1.864.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	456.600	523.000	359.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	43.397	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-43.397	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	50.588	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-50.588	0	0
131	14	Andre renter	160.165	75.000	142.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.450.977	2.435.000	2.365.000
139		Udgifter i alt	12.464.855	12.712.000	13.448.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	609.833	0	0
140		Overskud i alt	609.833	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	13.074.688	12.712.000	13.448.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN
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	-10.919.724	-10.909.000	-11.543.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-1.062.752	-1.044.000	-1.054.000
		1.3 Enkeltværelser	-22.032	-22.000	-22.000
		6. Kældre m.v.	-108.264	-108.000	-108.000
		7. Garager/carporte	-162.650	-161.000	-162.000
202	15	Renter	-344.975	-80.000	-165.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-4.231	-9.000	-5.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-179.567	-155.000	-165.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-265.493	-222.000	-222.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-5.000	-2.000	-2.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-13.074.688	-12.712.000	-13.448.000
209		Indtægter i alt	-13.074.688	-12.712.000	-13.448.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-13.074.688	-12.712.000	-13.448.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	31.787.086	31.787.086
		1. Kontantværdi pr. 31. december		202.000.000
		2. Heraf grundværdi		44.629.800
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	31.787.086	31.787.086
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	28.377.902	28.988.298
304.9		Anlægsaktiver i alt	60.164.988	60.775.384
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	18.031
		2. Beboerindskud	0	8.664
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	908.512	985.759
	21	4. Fraflytninger	73.262	61.859
	22	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	85.864
	23	6. Andre debitorer	341.905	50.544
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.464.203	8.828.905
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.787.883	10.039.625
310		Aktiver i alt	71.952.871	70.815.009

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-13.039.224	-11.347.332
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-481.141	-412.873
405	26	Tab ved fraflytninger	-143.053	-143.053
406.9		Henlæggelser i alt	-13.663.419	-11.903.259
407	27	Opsamlet resultat	0	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-13.663.419	-11.903.259
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-6.053.684	-6.808.830
409		Beboerindskud	-1.138.440	-1.138.440
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-24.594.962	-23.839.816
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-31.787.086	-31.787.086
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-22.508.000	-23.340.238
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.279.165	-1.216.947
417		Langfristet gæld i alt	-55.574.251	-56.344.272
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-928.031	-903.118
421	29	Skyldige omkostninger	-855.520	-1.315.930
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-1.844
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-93.245	-152.058
425		Anden kortfristet gæld:		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-838.404	-194.528
426		Kortfristetgæld i alt	-2.715.200	-2.567.479
		Gæld i alt	-58.289.452	-58.911.750
430		Passiver i alt	-71.952.871	-70.815.009

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	755.146	755.000	757.000
101.2		Renter	19.261	39.000	34.000
101.3		Bidrag	19.577	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	256.234	256.000	256.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	512.467	513.000	513.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.562.686	1.563.000	1.560.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	325.558	353.000	344.000
109.2		Affaldsposer	19.500	18.000	19.000
109.3		Øvrige renovation	341	1.000	1.000
		Renovation i alt	345.400	372.000	364.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	838.500	839.000	880.000
112.1		Tillægsydelse	59.800	60.000	62.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>898.300</i>	<i>899.000</i>	<i>942.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	134.000
		Bidrag til foreningen i alt	898.300	899.000	1.076.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.076.416	1.060.000	1.133.000
114.7		IT varmemesterkontor	29.291	18.000	20.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	41.372	70.000	53.000
		Renholdelse i alt	1.147.079	1.148.000	1.206.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	48.829	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	10.889	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	142.759	451.000	451.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	51.932	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	99.674	0	0
115.6		Materiel	56.894	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	410.976	451.000	451.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	309.436	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	80.298	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	381.717	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	30.258	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	618.278	0	0
116.6		Materiel	99.940	0	0
		Forbrug i alt	1.519.926	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.519.926	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	107.413	146.000	146.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	12.455	11.000	14.000
		Administrationsgebyr vaskekort	17.484	17.000	18.000
		Øvrige udgifter	102.963	70.000	100.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	240.315	244.000	278.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-179.567	-155.000	-165.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	60.749	89.000	113.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	6.017	3.000	3.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	375	0	0
		Andel fællesfaciliteters drift	76.236	78.000	0
		Driftsudgifter solceller	20.069	25.000	25.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	102.696	106.000	28.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-5.100	-4.000	-4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	97.596	102.000	24.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	5.553	4.000	4.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	2.438	2.000	3.000
		Øvrige udgifter	18	3.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	8.008	9.000	10.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.000	-2.000	-2.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	3.008	7.000	8.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	161.353	198.000	145.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	29.385	30.000	31.000
119.2		Trivselsformål	43.175	55.000	100.000
119.3		Afdelingsmøder	6.798	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.978	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	0	5.000
119.9		Øvrige udgifter	17.248	10.000	18.000
		Diverse udgifter i alt	100.583	110.000	169.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	174,63	174,63	199,65
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.917.000	2.917.000	3.335.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.917.000	2.917.000	3.335.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	28,44	28,44	28,44
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	475.000	475.000	475.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	475.000	475.000	475.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	160.165	75.000	142.000
		Andre renter i alt	160.165	75.000	142.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

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	-200.675	-21.000	-145.000
		Andre renter	-144.300	-59.000	-20.000
		Renter i alt	-344.975	-80.000	-165.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-4.231	-9.000	-5.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-4.231	-9.000	-5.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-179.567	-155.000	-165.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-5.100	-4.000	-4.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	-260.393	-218.000	-218.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.000	-2.000	-2.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-454.291	-388.000	-394.000

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	31.787.086	31.787.086
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	31.787.086	31.787.086
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	28.988.298	29.960.599
		+ Årets tilgang/afgang	1.288.275	937.288
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	617.088	229.860
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.449.327	-1.494.765
		- Årets afskrivninger	-456.600	-527.780
		- Årets overskud	-609.833	-116.904
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	28.377.902	28.988.298
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	18.031
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	18.031
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	373.622	405.767
		Elregnskaber	229.432	261.414
		Vandregnskaber	305.458	318.577
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	908.512	985.759
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	67.262	44.640
		Tilgodehavende hos kommunen	6.000	17.219
		Fraflytninger i alt	73.262	61.859
305.5	22	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	0	85.864
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	85.864
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	301.613	14.776
		Vaskeriafregninger	30.735	31.692
		Øvrige debitorer	8.750	3.776
		Engangsbeløb	570	0
		Lokalesamlekonto	238	300
		Andre debitorer i alt	341.905	50.544

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-11.347.332	-10.287.698
		Årets forbrug (konto 116)	1.519.926	947.417
		Årets henlæggelser (konto 120)	-2.917.000	-2.750.000
		Kursregulering	-294.818	742.949
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-13.039.224	-11.347.332
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-412.873	-404.198
		Årets forbrug (konto 117.1)	406.732	466.325
		Årets henlæggelser (konto 121)	-475.000	-475.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-481.141	-412.873
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-143.053	-143.053
		Tab ved fraflytninger i alt	-143.053	-143.053
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	0	-165.721
		Overført til drift (konto 203.6)	0	165.721
		Opsamlet resultat i alt	0	0
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-382.007	-399.241
		Uafsluttede elregnskaber	-303.864	-286.243
		Uafsluttede vandregnskaber	-242.160	-217.635
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-928.031	-903.118
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-276.204	-683.238
		Feriepengeforpligtelser	-54.028	-37.732
		Skyldige lønde	-19.667	-15.461
		Individuelle køkkenrenovering	-284.256	-268.392
		El	-221.092	-308.972
		Øvrige skyldige	-273	-2.136
		Skyldige omkostninger i alt	-855.520	-1.315.930

AFDELING 034 - VÅRKJÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-89.045	-147.258
		Deposita værelser	-2.000	-2.000
		Diverse deposita	-2.200	-2.800
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-93.245	-152.058
425.3	31	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-267.997	-190.279
		Afsluttede elregnskaber	-539.970	-4.250
		Afsluttede vandregnskaber	-30.437	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-838.404	-194.528

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 034 - Vårkjærparken 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

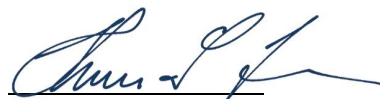
Organisationsbestyrelsens påtegning:

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 034 - Vårkjærparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Aldrag/ Årets	Rentebidrag/ Index-			Udløbsår				
			Hovedstol	primø	Tilgang		Afgang	afskrivning	overskud		Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering
Realkredit Danmark		14629163019	5.952.000	4.449.484,77	0,00	0,00	502.939,14	0,00	12.765,94	12.783,00	0,00	0,00	3.946.545,63	2031
Realkredit Danmark		14629163020	3.113.000	2.359.345,72	0,00	0,00	252.207,24	0,00	6.495,52	6.794,47	0,00	0,00	2.107.138,48	2032
RD oprindelig kontantlån														
			9.065.000	6.808.830,49	0,00	0,00	755.146,38	0,00	19.261,46	19.577,47	0,00	0,00	6.053.684,11	
Realkredit Danmark	Rørudskiftning	14629163021	14.623.000	12.496.163,93	0,00	0,00	713.086,86	0,00	46.665,74	36.686,90	0,00	0,00	11.783.077,07	2039
Forbedring kontantlån														
			14.623.000	12.496.163,93	0,00	0,00	713.086,86	0,00	46.665,74	36.686,90	0,00	0,00	11.783.077,07	
Nykredit Realkredit A/S	Belonenovering	91523202	13.122.400	6.900.141,02	0,00	0,00	478.826,56	0,00	189.663,39	12.701,30	26.224,91	617.088,21	7.038.402,67	2047
Forbedring indexlån														
			13.122.400	6.900.141,02	0,00	0,00	478.826,56	0,00	189.663,39	12.701,30	26.224,91	617.088,21	7.038.402,67	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	91523203	1.379.000	823.937,48	0,00	0,00	75.581,79	0,00	12.966,57	2.387,07	0,00	0,00	748.355,69	2033
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	91523204	1.082.000	760.665,54	0,00	0,00	56.965,65	0,00	14.628,11	2.218,18	0,00	0,00	703.699,89	2034
Individuelle forbedringer														
			2.461.000	1.564.603,02	0,00	0,00	132.547,44	0,00	27.594,88	4.605,25	0,00	0,00	1.452.055,58	
Dispositionsfonden	Solceller	10340019	3.935.000	2.359.330,47	0,00	0,00	124.865,70	0,00	93.193,55	0,00	0,00	0,00	2.234.464,77	2033
Forbedring dispositionsfondslån														
			3.935.000	2.359.330,47	0,00	0,00	124.865,70	0,00	93.193,55	0,00	0,00	0,00	2.234.464,77	
Selvfinansiering	Køkken 2016	10340028	3.922.045	2.752.516,19	346.234,00	0,00	194.502,78	0,00	130.001,85	0,00	0,00	0,00	2.904.247,41	2030
Selvfinans. - individuelle forbedringer														
			3.922.045	2.752.516,19	346.234,00	0,00	194.502,78	0,00	130.001,85	0,00	0,00	0,00	2.904.247,41	
Selvfinansiering	LBF helhedsplan	10340013	2.653.172	1.835.619,12	817.552,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.653.172,09	2099
Selvfinansiering	Badrenovering	10340027	311.493	296.304,99	15.188,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	311.493,12	2099
Igangværende byggesager														
			2.964.665	2.131.924,11	832.741,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.964.665,21	
Selvfinansiering	ABA, overvågning	10340031	801.760	122.622,86	0,00	0,00	115.036,40	7.586,46	4.843,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2029
Selvfinansiering	EHedestandere	10340032	109.300	0,00	109.300,00	0,00	0,00	109.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2033
Selvfinansiering	Værelsesombygninger samlet	10340025	2.143.952	640.996,37	0,00	0,00	147.060,64	492.946,81	25.319,36	0,00	0,00	0,00	988,92	2024
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.														
			3.055,012	763.619,23	109.300,00	0,00	262.097,04	609.833,27	30.162,96	0,00	0,00	0,00	988,92	