



AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	40	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 040 - Håndværkerparken I		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Urmagertoften 1 - 142		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Sadelmagertoften 1- 55		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700	8270 Højbjerg		Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
232489					
Matrikeltekst					
11a, Holme By, Holme					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		140	11.013	1	140,0
Boligoplysninger i alt		140	11.013		140,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	16	576	1	16,0
	2	28	1.770	1	28,0
	3	63	5.343	1	63,0
	4	28	2.794	1	28,0
	5	5	530	1	5,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		140	11.013		140,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		140	11.013,0	03. september 1981	15. september 1983
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	0		0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri	140		11.013,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		797,23	1. januar 2023	27,84	3,62% 306.648

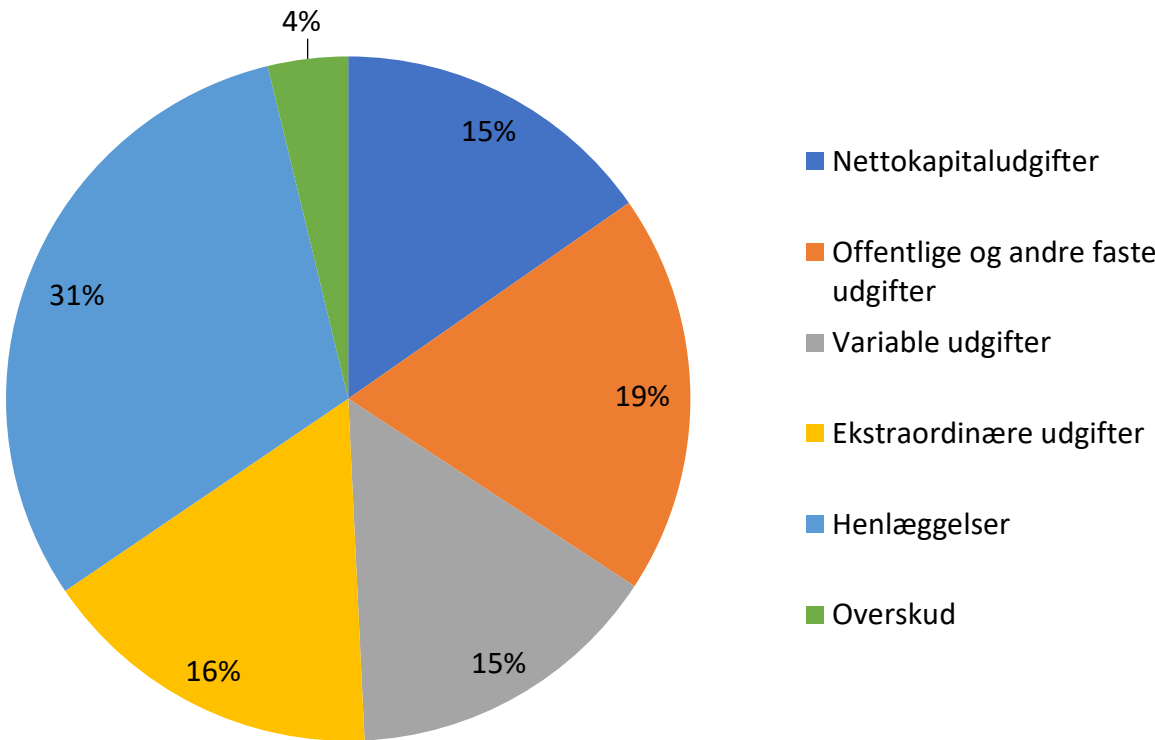
AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 425.220.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.719.488	1.646.000	-73.488
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.125.573	2.187.000	61.427
114-119	Variable udgifter i alt	1.686.606	1.680.000	-6.606
120-124	Henlæggelser i alt	3.450.062	3.523.000	72.938
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.827.550	1.769.000	-58.550
Udgifter i alt		10.809.278	10.805.000	-4.278
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	-9.333.804	-9.291.000	42.804
202	Renter	-492.800	-89.000	403.800
203	Andre ordinære indtægter	-182.354	-225.000	-42.646
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-1.225.540	-1.200.000	25.540
Indtægter i alt		-11.234.498	-10.805.000	429.498
Årets resultat		-425.220		425.220

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	403.800
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Ændring LBF/egen disp.fond	-73.488
Henlæggelser i alt - Andre henlæggelser - Ændring LBF/egen disp.fond	72.938
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Færre vaskeriindtægter end forventet	-42.646
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budget med 6,5% - faktisk 2,8%	37.402
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - Div. udgifter 2020 - grundet manglende fordelingsnøgle	29.631
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - færre udgifter på div. Bestyrelseskonti	7.696
Øvrige poster	-10.113
I alt	425.220

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I 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	-12.803.735
Korrektion tidligere år	-83.411
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.194.399
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.717.000
Kursregulering 2023	-549.563
Indestående pr. 31.12.2023	-13.959.311

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-620.784
Forbrug 2023 jf. konto 117	412.497
Henlagt 2023 jf. konto 121	-160.000
Indestående pr. 31.12.2023	-368.287

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-454.819
Indestående pr. 31.12.2023	-454.819

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-8.105.131
Forbrug 2023	1.195.909
Henlagt 2023 jf. konto 124	-16.614
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-1.573.062
Driftslån 2023	-3.576.000
Indestående pr. 31.12.2023	-12.074.898

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. 661.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 200.000.

Konto 405:

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

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

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	1.719.488	1.646.000	1.719.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.031.598	1.069.000	1.078.000
107		Vandafgift	10.263	11.000	15.000
109	2	Renovation	265.659	297.000	298.000
110		Forsikringer	184.082	179.000	202.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	31.970	29.000	29.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	602.000	602.000	632.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	96.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.125.573	2.187.000	2.350.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	661.953	633.000	666.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	413.133	376.000	489.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	296.814	267.000	267.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.194.399	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.194.399	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	412.497	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-412.497	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	112.102	157.000	164.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	122.875	121.000	123.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	47.425	86.000	66.000
119	11	Diverse udgifter	32.304	40.000	42.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.686.606	1.680.000	1.817.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.717.000	1.717.000	1.800.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	160.000	160.000	200.000
124	14	Andre henlæggelser	1.573.062	1.646.000	1.573.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.981.728	9.036.000	9.459.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

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	280.021	171.000	175.000
		Renter	225.853	49.000	45.000
		Bidrag	21.190	0	0
		Offentlige tilskud	-286.784	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	240.279	220.000	220.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	245.779	295.000	257.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:			
		Afdrag	937.022	937.000	941.000
		Renter	64.196	137.000	133.000
		Bidrag	72.630	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	122.062	126.000	126.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:	1.195.909	1.200.000	1.200.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.676	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.676	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-3.853	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	3.853	0	0
131	15	Andre renter	145.583	54.000	140.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.827.550	1.769.000	1.817.000
139		Udgifter i alt	10.809.278	10.805.000	11.276.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	425.220	0	0
140		Overskud i alt	425.220	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	11.234.498	10.805.000	11.276.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
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	-8.779.896	-8.780.000	-9.246.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-553.908	-511.000	-560.000
202	16	Renter	-492.800	-89.000	-100.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-31.179	-48.000	-4.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-62.547	-65.000	-100.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-47.888	-45.000	-66.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-40.741	-67.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-10.008.958	-9.605.000	-10.076.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-1.195.909	-1.200.000	-1.200.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år	-29.631	0	0
209		Indtægter i alt	-11.234.498	-10.805.000	-11.276.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-11.234.498	-10.805.000	-11.276.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	91.396.231	91.396.231
		1. Kontantværdi pr. 31. december	151.000.000	
		2. Heraf grundværdi	53.318.300	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	91.396.231	91.396.231
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	48.777.120	25.663.084
	22	2. Bygningsskaderenovering m.v.	15.511.612	16.448.633
304.9		Anlægsaktiver i alt	155.684.962	133.507.948
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	23	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	338	3.037
		2. Beboerindskud	0	9.600
	24	4. Fraflytninger	3.839	1.841
	25	6. Andre debitorer	50.769	51.778
	26	7. Forudbetalte udgifter	320.766	11.375
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.050.332	13.935.475
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.426.043	14.013.106
310		Aktiver i alt	166.111.005	147.521.054

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-13.959.311	-12.803.735
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-368.287	-620.784
405	29	Tab ved fraflytninger	-454.819	-454.819
406	30	Andre henlæggelser	-12.074.898	-8.105.131
406.9		Henlæggelser i alt	-26.857.315	-21.984.470
407	31	Opsamlet resultat	-425.220	-40.741
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-27.282.535	-22.025.211
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	-14.561.610	-14.561.610
409		Beboerindskud	-1.273.600	-1.273.600
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-75.561.021	-75.561.021
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-91.396.231	-91.396.231
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-29.681.913	-2.101.934
		2. Bygningsskader	-15.511.612	-16.448.633
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-554.800	-490.700
417		Langfristet gæld i alt	-137.144.556	-110.437.498
Kortfristetgæld				
421	32	Skyldige omkostninger	-1.675.125	-2.882.944
422		Mellemregning med fraflyttere	-500	0
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-8.289	-28.095
424		Banklån	0	-12.147.306
426		Kortfristetgæld i alt	-1.683.914	-15.058.345
		Gæld i alt	-138.828.470	-125.495.843
430		Passiver i alt	-166.111.005	-147.521.054

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Indexlån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.719.488	1.646.000	1.719.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.719.488	1.646.000	1.719.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	265.482	287.000	288.000
109.2		Affaldsposer	0	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	177	6.000	6.000
		Renovation i alt	265.659	297.000	298.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	602.000	602.000	632.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>602.000</i>	<i>602.000</i>	<i>632.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	96.000
		Bidrag til foreningen i alt	602.000	602.000	728.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	620.430	588.000	623.000
114.7		IT varmemesterkontor	15.779	13.000	14.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	25.744	32.000	29.000
		Renholdelse i alt	661.953	633.000	666.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	17.518	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	26.473	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	89.040	267.000	267.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	901	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	82.111	0	0
115.6		Materiel	80.770	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	296.814	267.000	267.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
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	276.138	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	67.373	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	418.626	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	2.288	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	177.717	0	0
116.6		Materiel	252.256	0	0
		Forbrug i alt	1.194.399	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.194.399	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	67.458	103.000	103.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	26.555	25.000	32.000
		Administrationsgebyr vaskekort	13.160	13.000	13.000
		Øvrige udgifter	4.928	16.000	16.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	112.102	157.000	164.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-62.547	-65.000	-100.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	49.555	92.000	64.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	14.980	12.000	14.000
		Andel fællesfaciliteters drift	1.274	2.000	2.000
		Årstidsarrangementer HVP	10.861	11.000	11.000
		Andel drift P4	95.760	96.000	96.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	122.875	121.000	123.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	122.875	121.000	123.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	47.425	46.000	47.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	0	35.000	14.000
		Øvrige udgifter	0	5.000	5.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	47.425	86.000	66.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-47.888	-45.000	-66.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	0	-41.000	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	-463	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	171.968	213.000	187.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
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	22.197	22.000	24.000
119.2		Trivselsformål	343	2.000	2.000
119.3		Afdelingsmøder	3.490	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	6.044	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	231	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	32.304	40.000	42.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	155,91	155,91	163,44
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.717.000	1.717.000	1.800.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.717.000	1.717.000	1.800.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	14,53	14,53	18,16
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	160.000	160.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	160.000	160.000	200.000
124	14	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.573.062	1.646.000	1.573.000
		Andre henlæggelser i alt	1.573.062	1.646.000	1.573.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	145.583	54.000	140.000
		Andre renter i alt	145.583	54.000	140.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
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	-357.459	-46.000	-100.000
		Andre renter	-135.341	-43.000	0
		Renter i alt	-492.800	-89.000	-100.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	0	-41.000	0
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-31.179	-7.000	-4.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-31.179	-48.000	-4.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-62.547	-65.000	-100.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-47.888	-45.000	-66.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-40.741	-67.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-182.354	-225.000	-170.000
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	-1.195.909	-1.200.000	-1.200.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-1.195.909	-1.200.000	-1.200.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Manglende fordeling tidl. År	-29.631	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-29.631	0	0

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	63.865.110	63.865.110
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	27.531.121	27.531.121
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	91.396.231	91.396.231
303.1	21	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	25.663.084	6.201.738
		+ Årets tilgang	24.639.835	19.925.771
		- Årets tilskud	-1.000.000	0
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-280.021	-167.928
		- Årets afskrivninger	-245.779	-296.496
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	48.777.120	25.663.084
303.2	22	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	16.448.633	17.381.927
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-937.022	-933.294
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	15.511.612	16.448.633
305.1	23	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	338	3.037
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	338	3.037
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	3.839	1.841
		Fraflytninger i alt	3.839	1.841
305.6	25	Andre debitorer		
		Forsikringssager	11.126	29.368
		Afdragsordninger	570	9.954
		Vaskeriafregninger	12.652	8.595
		Øvrige debitorer	21.732	1.183
		Engangsbeløb	4.689	2.679
		Andre debitorer i alt	50.769	51.778
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	320.766	11.375
		Forudbetalte forbrug i alt	320.766	11.375

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-12.803.735	-13.314.657
		Årets forbrug (konto 116)	1.194.399	706.209
		Korrektion primo saldo	-83.411	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.717.000	-1.717.000
		Kursregulering	-549.563	1.521.712
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-13.959.311	-12.803.735
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-620.784	-618.086
		Årets forbrug (konto 117.1)	412.497	157.302
		Årets henlæggelser (konto 121)	-160.000	-160.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-368.287	-620.784
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-454.819	-454.819
		Tab ved fraflytninger i alt	-454.819	-454.819
406	30	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-8.105.131	-7.642.315
		Årets forbrug	1.195.909	1.183.459
		Årets henlæggelser (konto 124)	-16.614	0
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-1.573.062	-1.646.275
		Driftslån	-3.576.000	0
		Andre henlæggelser i alt	-12.074.898	-8.105.131
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-40.741	-230.203
		Årets overskud (konto 140)	-425.220	-33.538
		Overført til drift (konto 203.6)	40.741	223.000
		Opsamlet resultat i alt	-425.220	-40.741

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	32	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-1.020.014	-2.292.961
		Feriepengeforpligtelser	-22.865	-19.796
		Skyldige lønde	-3.056	-4.008
		Individuelle køkkenrenovering	-165.361	-155.119
		Varme	0	-726
		El	-23.052	-35.504
		Vand	-19.067	-6.826
		Øvrige skyldige	-421.711	-368.004
		Skyldige omkostninger i alt	-1.675.125	-2.882.944
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-8.289	-28.095
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-8.289	-28.095

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 040 - Håndværkerparken I 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 kristiske 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 040 - Håndværkerparken I

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Afdrags-	Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang		afskrivning	overskud			bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Landsbyggefonden		81154	14.561.610	14.561.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.561.610,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			14.561.610	14.561.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.561.610,00	
Nykredit Realkredit A/S	Isolering	196402304	968.000	804.935,87	0,00	0,00	38.412,57	0,00	16.747,95	2.371,78	0,00	0,00	766.523,30	2040
Jyske Bank	Klimaskærm 2022-23	42434058	1.560.000	0,00	1.560.000,00	0,00	4.757,46	0,00	14.514,87	928,37	0,00	0,00	1.555.242,54	2053
Forbedring kontantlån			2.528.000	804.935,87	1.560.000,00	0,00	43.170,03	0,00	31.262,82	3.300,15	0,00	0,00	2.321.765,84	
Jyske Bank	Klimaskærm 2022-23	42703873	26.300.000	0,00	26.300.000,00	0,00	103.863,57	0,00	168.834,34	14.086,22	0,00	286.784,13	26.196.136,43	2053
Forbedring flexlån			26.300.000	0,00	26.300.000,00	0,00	103.863,57	0,00	168.834,34	14.086,22	0,00	286.784,13	26.196.136,43	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	196402303	1.394.000	837.575,21	0,00	0,00	76.211,10	0,00	16.852,34	2.427,35	0,00	0,00	761.364,11	2032
Realkredit Danmark	Køkken/bad	17322613012	575.000	264.610,62	0,00	0,00	42.118,31	0,00	4.636,09	746,64	0,00	0,00	222.492,31	2028
Realkredit Danmark	Køkken/bad	17322613013	301.000	194.812,25	0,00	0,00	14.657,49	0,00	4.266,99	630,12	0,00	0,00	180.154,76	2034
Individuelle forbedringer			2.270.000	1.296.998,08	0,00	0,00	132.986,90	0,00	25.755,42	3.804,11	0,00	0,00	1.164.011,18	
Selvfinansering	Køkken	10400009	5.103.635	3.124.129,07	809.495,27	0,00	245.778,78	0,00	145.582,79	0,00	0,00	0,00	3.687.845,56	2035
Selvfinans. - individuelle forbedringer			5.103.635	3.124.129,07	809.495,27	0,00	245.778,78	0,00	145.582,79	0,00	0,00	0,00	3.687.845,56	
Selvfinansering	LBF	10400013	44.267.360	20.437.020,41	23.830.340,06	28.860.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.407.360,47	2099
Igangværende byggesager			44.267.360	20.437.020,41	23.830.340,06	28.860.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.407.360,47	
Nykredit Realkredit A/S	Byggeskadesag	196402301	26.900.000	16.448.633,11	0,00	0,00	937.021,57	0,00	64.195,55	72.630,00	0,00	-122.061,90	15.511.611,54	2039
Byggeskade kontantlån			26.900.000	16.448.633,11	0,00	0,00	937.021,57	0,00	64.195,55	72.630,00	0,00	-122.061,90	15.511.611,54	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 196402301