



AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	21

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 43		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 043 - Håndværkerparken II		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Sadelmagertofte 57 - 171 og 2 - 198		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
866178					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 11CX					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		154	11.796	1	154,0
Boligoplysninger i alt		154	11.796		154,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	10	360	1	10,0
	2	59	3.735	1	59,0
	3	54	4.562	1	54,0
	4	26	2.609	1	26,0
	5	5	530	1	5,0
Fælleshus		1	89	1	0,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		6	0	1/5	1,2
Lejemålsoplysninger i alt		160	11.796		155,2
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt 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 (m ²)		Tilsagnsdato for offentlig støtte	
Skæringsdato byggeregnskab/drift					
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		154	11.796,0	18. juni 1982	01. juli 1984
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		154	11.796,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	
Forhøjelse		På årsbasis			
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		820,41	1. januar 2023	28,42	3,59%
				335.232	

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 424.473.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.944.757	1.945.000	243
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.186.902	2.265.000	78.098
114-119	Variable udgifter i alt	1.761.267	1.663.000	-98.267
120-124	Henlæggelser i alt	4.024.757	4.025.000	243
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.927.904	1.903.000	-24.904
Udgifter i alt		11.845.587	11.801.000	-44.587

Indtægter

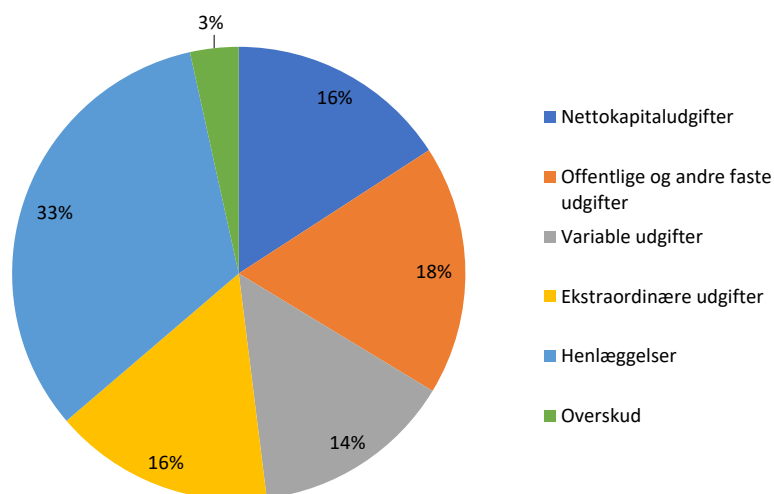
201	Boligafgifter og leje	-10.338.702	-10.317.000	21.702
202	Renter	-531.837	-90.000	441.837
203	Andre ordinære indtægter	-123.941	-123.000	941
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-1.275.581	-1.271.000	4.581
Indtægter i alt		-12.270.060	-11.801.000	469.060

Årets resultat	-424.473	424.473
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	441.837
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Indeksregulering af gartneraftale - vandskade ikke dækket af forsikringen	-113.059
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budget 6,5% - faktisk 2,8%	36.457
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Billigere end forventet	34.730
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse på div. bestyrelseskonti	24.193
Øvrige poster	316
I alt	424.473

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	-16.541.174
Korrektion tidligere år	15.845
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.079.237
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.900.000
Kursregulering 2023	-667.726
Indestående pr. 31.12.2023	-18.013.818

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-596.593
Forbrug 2023 jf. konto 117	149.346
Henlagt 2023 jf. konto 121	-180.000
Indestående pr. 31.12.2023	-627.247

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-442.739
Indestående pr. 31.12.2023	-442.739

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-8.585.510
Forbrug 2023	1.275.581
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-1.944.757
Indestående pr. 31.12.2023	-9.254.687

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. 708.000.

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 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	1.944.757	1.945.000	1.945.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.023.543	1.060.000	1.070.000
107		Vandafgift	2.446	2.000	2.000
109	2	Renovation	291.270	326.000	325.000
110		Forsikringer	187.534	183.000	206.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	14.748	27.000	26.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	667.360	667.000	701.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	106.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.186.902	2.265.000	2.436.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	764.162	695.000	735.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	363.897	320.000	416.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	287.499	245.000	245.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.079.237	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.079.237	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	149.346	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-149.346	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	179.540	215.000	235.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	127.361	125.000	125.000
119	10	Diverse udgifter	38.807	63.000	65.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.761.267	1.663.000	1.821.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.900.000	1.900.000	2.280.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	180.000	180.000	200.000
124	13	Andre henlæggelser	1.944.757	1.945.000	1.945.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.917.683	9.898.000	10.627.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	257.132	257.000	263.000
		Renter	58.802	67.000	60.000
		Bidrag	7.994	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	323.928	324.000	323.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	141.726	173.000	145.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:			
		Afdrag	975.338	975.000	979.000
		Renter	66.821	142.000	139.000
		Bidrag	75.600	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	157.822	154.000	164.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:	1.275.581	1.271.000	1.282.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	8.308	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-8.308	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	19.095	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-19.095	0	0
131	14	Andre renter	186.670	135.000	185.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	0	10.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.927.904	1.903.000	1.945.000
139		Udgifter i alt	11.845.587	11.801.000	12.572.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	61.500	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	362.973	0	0
140		Overskud i alt	424.473	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.270.060	11.801.000	12.572.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-9.677.532	-9.677.000	-10.140.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-631.932	-611.000	-632.000
		7. Garager/carporte	-25.200	-25.000	-25.000
		8. Individuel råderet	-4.038	-4.000	-3.000
202	15	Renter	-531.837	-90.000	-392.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-34.317	-8.000	-4.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-89.624	-115.000	-104.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-10.994.480	-10.530.000	-11.300.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-1.275.581	-1.271.000	-1.272.000
209		Indtægter i alt	-12.270.060	-11.801.000	-12.572.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-12.270.060	-11.801.000	-12.572.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	104.968.127	104.968.127
		1. Kontantværdi pr. 31. december		158.000.000
		2. Heraf grundværdi		56.617.200
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	104.968.127	104.968.127
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	16.119.074	6.153.840
	20	2. Bygningsskaderenovering m.v.	16.145.915	17.121.254
	21	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	15.535	19.335
304.9		Anlægsaktiver i alt	137.248.651	128.262.556
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	4.418	6.767
	23	4. Fraflytninger	18.097	39.589
	24	6. Andre debitorer	308.216	118.177
	25	7. Forudbetalte udgifter	1.909	12.767
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	28.135.297	24.288.488
309.9		Omsætningsaktiver i alt	28.467.937	24.465.786
310		Aktiver i alt	165.716.588	152.728.342

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-18.013.818	-16.541.174
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-627.247	-596.593
405	28	Tab ved fraflytninger	-442.739	-442.739
406	29	Andre henlæggelser	-9.254.687	-8.585.510
406.9		Henlæggelser i alt	-28.338.491	-26.166.016
407	30	Opsamlet resultat	-333.151	29.822
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-28.671.642	-26.136.194
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	-17.582.525	-17.582.525
409		Beboerindskud	-1.534.000	-1.534.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-85.851.602	-85.851.602
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-104.968.127	-104.968.127
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-2.503.589	-2.760.721
		2. Bygningsskader	-16.145.915	-17.121.254
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-531.500	-513.300
417		Langfristet gæld i alt	-124.149.132	-125.363.402
Kortfristetgæld				
421	31	Skyldige omkostninger	-6.727.591	-1.195.530
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-2.601	-33.216
424		Banklån	-6.165.623	0
426		Kortfristetgæld i alt	-12.895.815	-1.228.746
		Gæld i alt	-137.044.946	-126.592.148
430		Passiver i alt	-165.716.588	-152.728.342

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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			
		Indexlån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.944.757	1.945.000	1.945.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.944.757	1.945.000	1.945.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	291.075	313.000	312.000
109.2		Affaldsposer	0	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	195	8.000	8.000
		Renovation i alt	291.270	326.000	325.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	667.360	667.000	701.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>667.360</i>	<i>667.000</i>	<i>701.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	106.000
		Bidrag til foreningen i alt	667.360	667.000	807.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	682.815	646.000	687.000
114.7		IT varmemesterkontor	17.362	14.000	15.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	63.986	35.000	33.000
		Renholdelse i alt	764.162	695.000	735.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	15.197	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.076	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	50.831	245.000	245.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	3.663	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	118.980	0	0
115.6		Materiel	93.753	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	287.499	245.000	245.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	176.338	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	51.977	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	320.114	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	799	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	237.077	0	0
116.6		Materiel	292.933	0	0
		Forbrug i alt	1.079.237	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.079.237	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	108.322	141.000	151.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	26.958	26.000	31.000
		Administrationsgebyr vaskekort	14.476	14.000	15.000
		Øvrige udgifter	29.784	34.000	38.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	179.540	215.000	235.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-89.624	-115.000	-104.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	89.916	100.000	131.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	8.676	6.000	6.000
		Andel fællesfaciliteters drift	1.402	2.000	2.000
		Årstidsarrangementer HVP	11.947	12.000	12.000
		Andel drift P4	105.336	105.000	105.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	127.361	125.000	125.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	127.361	125.000	125.000
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	217.277	225.000	256.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	24.416	25.000	26.000
119.2		Trivselsformål	4.710	3.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	1.998	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	7.602	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	2.000	2.000
119.9		Øvrige udgifter	81	20.000	20.000
		Diverse udgifter i alt	38.807	63.000	65.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	161,07	161,07	193,29
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.900.000	1.900.000	2.280.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.900.000	1.900.000	2.280.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	15,26	15,26	16,95
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	180.000	180.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	180.000	180.000	200.000
124	13	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.944.757	1.945.000	1.945.000
		Andre henlæggelser i alt	1.944.757	1.945.000	1.945.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	186.670	135.000	185.000
		Andre renter i alt	186.670	135.000	185.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	-454.502	-64.000	-390.000
		Andre renter	-77.335	-26.000	-2.000
		Renter i alt	-531.837	-90.000	-392.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-34.317	-8.000	-4.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-34.317	-8.000	-4.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-89.624	-115.000	-104.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-123.941	-123.000	-108.000
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	-1.275.581	-1.271.000	-1.272.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-1.275.581	-1.271.000	-1.272.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	76.480.044	76.480.044
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	28.488.083	28.488.083
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	104.968.127	104.968.127
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	6.153.840	5.581.551
		+ Årets tilgang/afgang	10.421.792	996.743
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-257.132	-251.645
		- Årets afskrivninger	-137.926	-172.809
		- Årets overskud	-61.500	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	16.119.074	6.153.840
303.2	20	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	17.121.254	18.092.712
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-975.338	-971.459
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	16.145.915	17.121.254
303.4	21	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	19.335	23.151
		- Årets afskrivninger	-3.800	-3.817
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	15.535	19.335
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	4.418	6.767
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	4.418	6.767
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.079	19.631
		Tilgodehavende hos kommunen	17.018	19.958
		Fraflytninger i alt	18.097	39.589

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	251.523	37.727
		Afdragsordninger	30.156	50.448
		Vaskeriafregninger	18.471	14.767
		Øvrige debitorer	3.446	1.302
		Engangsbeløb	4.622	13.933
		Andre debitorer i alt	308.216	118.177
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	255
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.909	12.511
		Forudbetalte forbrug i alt	1.909	12.767

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-16.541.174	-17.464.078
		Årets forbrug (konto 116)	1.079.237	874.657
		Korrektion primo saldo	15.845	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.900.000	-1.970.000
		Kursregulering	-667.726	2.018.248
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-18.013.818	-16.541.174
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-596.593	-648.244
		Årets forbrug (konto 117.1)	149.346	231.651
		Årets henlæggelser (konto 121)	-180.000	-180.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-627.247	-596.593
405	28	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-442.739	-442.739
		Tab ved fraflytninger i alt	-442.739	-442.739
406	29	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-8.585.510	-7.903.034
		Årets forbrug	1.275.581	1.262.280
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-1.944.757	-1.944.757
		Andre henlæggelser i alt	-9.254.687	-8.585.510
407	30	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	29.822	-86.755
		Årets underskud (konto 210)	0	29.822
		Årets overskud (konto 140)	-362.973	0
		Overført til drift (konto 203.6)	0	86.755
		Opsamlet resultat i alt	-333.151	29.822

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-5.672.551	-251.373
		Feriepengeforpligtelser	-25.164	-21.786
		Skyldige lønde	-3.364	-4.410
		Individuelle køkkenrenovering	-812.821	-703.177
		Varme	-882	-1.323
		El	-46.976	-37.897
		Vand	-295	0
		Øvrige skyldige	-165.538	-175.562
		Skyldige omkostninger i alt	-6.727.591	-1.195.530
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-1.551	-32.166
		Deposita garager	-1.050	-1.050
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-2.601	-33.216

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 043 - Håndværkerparken II 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 043 - Håndværkerparken II

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Restgæld	Udløbsår
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Landsbyggefonden		82131	17.582.525	17.582.525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.582.525,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			17.582.525	17.582.525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.582.525,00	
Realkredit Danmark	Køkken/bad	20434108006	1.009.000	464.334,17	0,00	0,00	73.908,47	0,00	8.135,33	1.310,17	0,00	390.425,70	2028
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	196402402	2.272.000	1.472.450,00	0,00	0,00	121.519,36	0,00	34.821,52	4.281,33	0,00	1.350.930,64	2033
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	196402403	1.172.000	823.937,13	0,00	0,00	61.704,01	0,00	15.844,87	2.402,68	0,00	762.233,12	2034
Individuelle forbedringer			4.453.000	2.760.721,30	0,00	0,00	257.131,84	0,00	58.801,72	7.994,18	0,00	2.503.589,46	
Selvfinansering	Køkken	10430018	2.478.352	1.928.267,35	90.200,50	0,00	122.193,44	0,00	185.810,82	0,00	0,00	1.896.274,41	2036
Selvfinansering	Garager/carporte	10430005	248.400	15.732,78	0,00	0,00	15.732,78	0,00	621,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.726.752	1.944.000,13	90.200,50	0,00	137.926,22	0,00	186.431,82	0,00	0,00	1.896.274,41	
Selvfinansering	LBF	10430019	11.719.210	1.449.118,77	10.270.091,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.719.210,00	2099
Igangværende byggesager			11.719.210	1.449.118,77	10.270.091,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.719.210,00	
Selvfinansering	El-ladestandere	10430021	61.500	0,00	61.500,00	0,00	0,00	61.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			61.500	0,00	61.500,00	0,00	0,00	61.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Råderet	Lejemål 1-043-1059-06	10430013	32.508	17.463,08	0,00	0,00	2.265,49	0,00	164,27	0,00	0,00	15.197,59	2031
Råderet	Råderet 1-043-1151 Brændovn	10430008	16.938	1.871,76	0,00	0,00	1.534,07	0,00	73,93	0,00	0,00	337,69	2024
Råderet			49.446	19.334,84	0,00	0,00	3.799,56	0,00	238,20	0,00	0,00	15.535,28	
Nykredit Realkredit A/S		196402401	28.000.000	17.121.253,80	0,00	0,00	975.338,42	0,00	66.820,66	75.600,00	-157.821,60	16.145.915,38	2039
Byggeskade kontantlån			28.000.000	17.121.253,80	0,00	0,00	975.338,42	0,00	66.820,66	75.600,00	-157.821,60	16.145.915,38	
LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 196402401													