



AFDELING 044 - FISKERGADE

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 044 - FISKERGADE
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	44	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 044 - Fiskergade		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Fiskergade 90		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8000 Århus C.		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.					
114222					
Matrikeltekst					
177 Århus bygrunde					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		32	2.168	1	32,0
Boligoplysninger i alt		32	2.168		32,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	17	1.039	1	17,0
	2	14	1.003	1	14,0
	3	1	126	1	1,0
Andre lejemål					
- P-pladser		2	0	1/5	0,4
Lejemålsoplysninger i alt		34	2.168		32,4
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel		Nej Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk			
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		32	2.169,0		15-05-1985
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		32	2.169,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.043,32	1. januar 2023	36,46	3,62% 79.056

AFDELING 044 - FISKERGADE ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 100.185.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	331.462	331.000	-462
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	487.630	559.000	71.370
114-119	Variable udgifter i alt	467.138	461.000	-6.138
120-124	Henlæggelser i alt	798.000	798.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	367.427	364.000	-3.427
Udgifter i alt		2.451.656	2.513.000	61.344

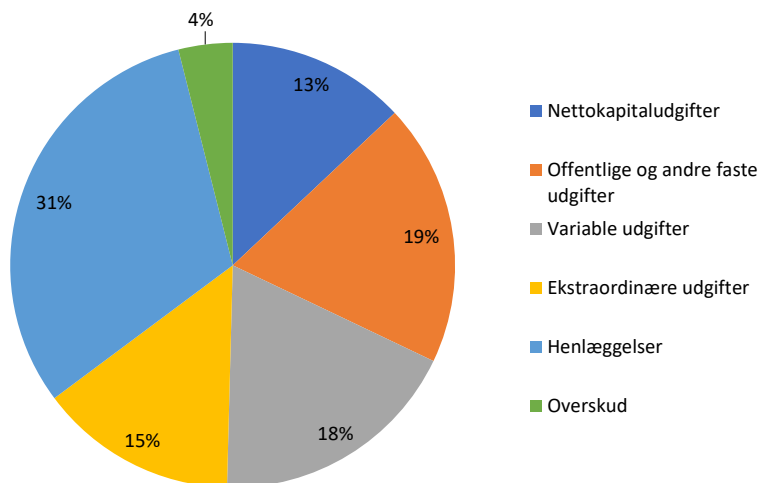
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	-2.289.546	-2.289.000	546
202	Renter	-53.217	-11.000	42.217
203	Andre ordinære indtægter	-36.928	-41.000	-4.072
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-172.150	-172.000	150
Indtægter i alt		-2.551.841	-2.513.000	38.841
Årets resultat		-100.185		100.185

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Renholdelse - Forbrugt flere afløsertimer end budget	-54.272
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	42.217
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Færreudgifter til forbrug og renholdelse i vaskeri	29.428
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Den ny ordning gælder først fra 1/1-24, er indregnet i budget 2023	28.401
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Mindreforbrug 306 m3, besparelse pr. m3 kr. 1,75	20.971
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Merforbrug el 566 kWh, besparelse pr. kWh kr. 1,44	17.538
Øvrige poster	15.901
I alt	100.185

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 044 - FISKERGADE

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	-1.965.115
Forbrug 2023 jf. konto 116	307.254
Henlagt 2023 jf. konto 120	-434.000
Kursregulering 2023	-47.119
Indestående pr. 31.12.2023	-2.138.980

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-93.941
Forbrug 2023 jf. konto 117	81.006
Henlagt 2023 jf. konto 121	-95.300
Indestående pr. 31.12.2023	-108.235

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-74.479
Indestående pr. 31.12.2023	-74.479

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. 130.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 100.000.

Konto 405:

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

AFDELING 044 - FISKERGADE
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	331.462	331.000	331.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	149.673	155.000	156.000
107		Vandafgift	62.029	83.000	91.000
109	2	Renovation	43.599	72.000	62.000
110		Forsikringer	33.688	33.000	37.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	26.743	48.000	47.000
		3. Målerpasning m.m.	31.719	28.000	28.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	140.180	140.000	147.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	22.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	487.630	559.000	590.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	278.158	220.000	231.000
		2. Rengøring af trappeopgang	27.865	34.000	34.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	22.249	20.000	15.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	58.595	70.000	88.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	307.254	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-307.254	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	81.006	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-81.006	0	0
		3. Afholdte udgifter	17.868	0	0
		4. Heraf dækkes af henlæggelser	-17.868	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	50.415	93.000	89.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	20.157	7.000	7.000
119	10	Diverse udgifter	9.700	17.000	17.000
119.9		Variable udgifter i alt	467.138	461.000	481.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	434.000	434.000	500.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	85.000	85.000	100.000
124	13	Andre henlæggelser	279.000	279.000	279.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.084.229	2.149.000	2.281.000

AFDELING 044 - FISKEGADE

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	66.536	67.000	67.000
		Renter	11.108	14.000	13.000
		Bidrag	3.009	0	0
		Offentlige tilskud	1.874	1.000	2.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	82.526	82.000	82.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	36.824	50.000	28.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:			
		Afdrag	109.681	110.000	109.000
		Renter	-4.767	3.000	3.000
		Bidrag	7.398	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	9.772	7.000	8.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:	122.084	120.000	120.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.144	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.144	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	53.367	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-53.367	0	0
131	14	Andre renter	21.144	7.000	20.000
132	15	Ydelser vedr. driftsstøtte	82.848	83.000	83.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	22.000	22.000	40.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	367.427	364.000	373.000
139		Udgifter i alt	2.451.656	2.513.000	2.654.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	100.185	0	0
140		Overskud i alt	100.185	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.551.841	2.513.000	2.654.000

AFDELING 044 - FISKERGADE
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-2.261.928	-2.262.000	-2.372.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-21.240	-21.000	-21.000
		7. Garager/carporte	-4.950	-5.000	-5.000
		8. Individuel råderet	-1.428	-1.000	-1.000
202	16	Renter	-53.217	-11.000	-43.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-3.047	-2.000	-1.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-33.282	-38.000	-38.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-600	-1.000	-1.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-2.379.691	-2.341.000	-2.482.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-172.000	-172.000	-172.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år	-150	0	0
209		Indtægter i alt	-2.551.841	-2.513.000	-2.654.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-2.551.841	-2.513.000	-2.654.000

AFDELING 044 - FISKERGADE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	10.644.549	10.644.549
		1. Kontantværdi pr. 31. december		35.000.000
		2. Heraf grundværdi		6.630.500
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	10.644.549	10.644.549
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.292.853	1.303.073
	22	2. Bygningsskaderenovering m.v.	1.071.979	1.181.660
	23	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	10.073	11.263
304	24	Andre anlægsaktiver	504.000	504.000
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.523.453	13.644.545
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	25	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	34.435	38.104
	26	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	4.186	22.781
	27	6. Andre debitorer	9.436	197.971
	28	7. Forudbetalte udgifter	68.099	4.710
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.898.461	1.543.741
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.014.617	1.807.308
310		Aktiver i alt	15.538.071	15.451.852

AFDELING 044 - FISKERGADE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.138.980	-1.965.115
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-108.235	-93.941
404	31	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-218.485	-236.353
405	32	Tab ved fraflytninger	-74.479	-74.479
406.9		Henlæggelser i alt	-2.540.178	-2.369.888
407	33	Opsamlet resultat	119.744	141.744
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-2.420.435	-2.228.144
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-351.000	-351.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-10.293.549	-10.293.549
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-10.644.549	-10.644.549
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-707.284	-773.820
		2. Bygningsskader	-1.071.979	-1.181.660
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-15.400	-15.400
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	-504.000	-504.000
417		Langfristet gæld i alt	-12.943.212	-13.119.428
Kortfristetgæld				
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-35.490	-35.490
421	35	Skyldige omkostninger	-129.084	-50.585
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-2.447
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-9.850	-300
425		Anden kortfristet gæld:		
	37	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	-15.458
426		Kortfristetgæld i alt	-174.424	-104.280
		Gæld i alt	-13.117.636	-13.223.708
430		Passiver i alt	-15.538.071	-15.451.852

AFDELING 044 - FISKEGADE

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:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	331.462	331.000	331.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	331.462	331.000	331.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	40.300	61.000	51.000
109.2		Affaldsposer	3.250	3.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	49	8.000	8.000
		Renovation i alt	43.599	72.000	62.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	140.180	140.000	147.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>140.180</i>	<i>140.000</i>	<i>147.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	22.000
		Bidrag til foreningen i alt	140.180	140.000	169.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	255.315	191.000	204.000
114.7		IT varmemesterkontor	6.921	6.000	7.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	15.922	23.000	20.000
		Renholdelse i alt	278.158	220.000	231.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	1.297	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	2.998	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	26.883	70.000	88.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.539	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	8.805	0	0
115.6		Materiel	13.072	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	58.595	70.000	88.000

AFDELING 044 - FISKERGADE

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	2.482	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	32.743	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	60.015	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	199.831	0	0
116.6		Materiel	12.183	0	0
		Forbrug i alt	307.254	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-307.254	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	28.218	64.000	63.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	7.789	10.000	11.000
		Administrationsgebyr vaskekort	3.008	3.000	3.000
		Øvrige udgifter	11.399	16.000	12.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	50.415	93.000	89.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-33.282	-38.000	-38.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	17.133	55.000	51.000
	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	4.517	3.000	3.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	15.641	4.000	4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	20.157	7.000	7.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-600	-1.000	-1.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	19.557	6.000	6.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	36.690	61.000	57.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	5.074	5.000	5.000
119.2		Trivselsformål	0	2.000	2.000
119.3		Afdelingsmøder	448	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.722	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	456	1.000	1.000
		Diverse udgifter i alt	9.700	17.000	17.000

AFDELING 044 - FISKERGADE

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	200,18	200,18	230,63
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	434.000	434.000	500.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	434.000	434.000	500.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	39,21	39,21	46,13
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	85.000	85.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	85.000	85.000	100.000
124	13	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	279.000	279.000	279.000
		Andre henlæggelser i alt	279.000	279.000	279.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	21.144	7.000	20.000
		Andre renter i alt	21.144	7.000	20.000
132	15	Ydelser vedr. driftsstøtte			
		Driftstabslån	0	83.000	83.000
		Særstøttelån	82.848	0	0
		Ydelser vedr. driftsstøtte i alt	82.848	83.000	83.000

AFDELING 044 - FISKEGADE

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	-32.073	-4.000	-23.000
		Andre renter	-21.144	-7.000	-20.000
		Renter i alt	-53.217	-11.000	-43.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-3.047	-2.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-3.047	-2.000	-1.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-33.282	-38.000	-38.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-600	-1.000	-1.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-36.928	-41.000	-40.000
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-172.000	-172.000	-172.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-172.000	-172.000	-172.000
206	19	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Depositum nøgle fraflyttet lejer	-150	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-150	0	0

AFDELING 044 - FISKEGÅDE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	10.644.549	10.644.549
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	10.644.549	10.644.549
303.1	21	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	1.303.073	1.391.269
		+ Årets tilgang/afgang	192.134	27.913
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-66.536	-65.607
		- Årets afskrivninger	-35.634	-50.502
		- Årets overskud	-100.185	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	1.292.853	1.303.073
303.2	22	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	1.181.660	1.291.800
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-109.681	-110.141
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	1.071.979	1.181.660
303.4	23	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	11.263	12.609
		- Årets afskrivninger	-1.190	-1.346
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	10.073	11.263
304.1	24	Andre anlægsaktiver		
		Særstøttelån	504.000	504.000
		Andre anlægsaktiver i alt	504.000	504.000
305.3	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	34.435	38.104
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	34.435	38.104
305.5	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	4.186	22.781
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	4.186	22.781

AFDELING 044 - FISKERGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.6	27	Andre debitorer		
		Forsikringssager	4.144	0
		Vaskeriafregninger	4.336	5.461
		Øvrige debitorer	458	192.511
		Engangsbeløb	498	0
		Andre debitorer i alt	9.436	197.971
305.7	28	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	4.710
		Øvrige forudbetalte udgifter	68.099	0
		Forudbetalte forbrug i alt	68.099	4.710

AFDELING 044 - FISKEGÅDE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-1.965.115	-1.881.905
		Årets forbrug (konto 116)	307.254	262.693
		Årets henlæggelser (konto 120)	-434.000	-460.000
		Kursregulering	-47.119	114.098
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-2.138.980	-1.965.115
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-93.941	-40.571
		Årets forbrug (konto 117.1)	81.006	59.851
		Årets henlæggelser (konto 121)	-95.300	-113.221
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-108.235	-93.941
404	31	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	-236.353	-264.574
		Årets forbrug (konto 117.3)	17.868	28.221
		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning) i alt	-218.485	-236.353
405	32	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-74.479	-74.479
		Tab ved fraflytninger i alt	-74.479	-74.479
407	33	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	141.744	107.249
		Årets underskud (konto 210)	0	46.495
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	-22.000	-12.000
		Opsamlet resultat i alt	119.744	141.744
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-35.490	-35.490
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-35.490	-35.490
421	35	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-93.427	-14.804
		Feriepengeforpligtelser	-5.895	-5.293
		Skyldige løndele	-9.645	-4.834
		El	-8.471	-15.226
		Øvrige skyldige	-11.646	-10.427
		Skyldige omkostninger i alt	-129.084	-50.585
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-9.700	0
		Diverse deposita	-150	-300
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-9.850	-300

AFDELING 044 - FISKERGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
425.3	37	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-15.458
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	-15.458

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 044 - Fiskergade 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

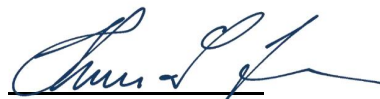
Organisationsbestyrelsens påtegning:

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 044 - Fiskergade

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/			Årets			Rentebidrag/		Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primio	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesslette	ultimo			
Realkredit Danmark	VVS-arbejder	17876557014	877.000	547.406,88	0,00	0,00	45.520,34	0,00	12.021,38	1.591,25	0,00	501.886,54	2033		
			877.000	547.406,88	0,00	0,00	45.520,34	0,00	12.021,38	1.591,25	0,00	501.886,54			
			Forbedring kontantlån												
Realkredit Danmark	Miljøforb. foranstaltninger	17876557009	525.000	226.412,91	0,00	0,00	21.015,47	0,00	-913,43	1.417,52	-1.873,76	205.397,44	2033		
			525.000	226.412,91	0,00	0,00	21.015,47	0,00	-913,43	1.417,52	-1.873,76	205.397,44			
			Forbedring flexlån												
Selvfinansiering	Køkken	10440012	427.593	232.975,38	171.409,00	0,00	12.037,47	0,00	9.202,53	0,00	0,00	392.346,91	2039		
			427.593	232.975,38	171.409,00	0,00	12.037,47	0,00	9.202,53	0,00	0,00	392.346,91			
			Selvfinans. - individuelle forbedringer												
Selvfinansiering	Elevator	10440011	344.780	9.908,85	0,00	0,00	9.908,85	0,00	391,40	0,00	0,00	0,00	2023		
			10440013	286.369	286.368,75	0,00	0,00	13.687,36	100.184,67	11.312,64	0,00	0,00		172.496,72	
			10440015	20.725	0,00	20.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		20.725,00	
			Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.												
Råderet	Råderet 1-044-1012	10440007	18.036	11.263,24	0,00	0,00	1.190,22	0,00	237,53	0,00	0,00	10.073,02	2032		
			18.036	11.263,24	0,00	0,00	1.190,22	0,00	237,53	0,00	0,00	10.073,02			
			Byggeskade flexlån												
Realkredit Danmark	Byggeskadeforbedringer	17876557008	2.740.000	1.181.659,89	0,00	0,00	109.680,87	0,00	-4.767,27	7.398,00	-9.772,48	1.071.979,02	2033		
			2.740.000	1.181.659,89	0,00	0,00	109.680,87	0,00	-4.767,27	7.398,00	-9.772,48	1.071.979,02			
			L.437 - driftsstøttelån												
Landsbyggefonden	Driftsstøttelån	437	252.000	252.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.000,00	2099		
			252.000	252.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.000,00			
			Særstøttelån												
Århus Kommune, Økonomi Og Drift			504.000	504.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504.000,00			
			504.000	504.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504.000,00			