



AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 53		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 053 - Håndværkerparken V		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Pottemagertoften 50 - 110		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Karetmagertoften 1 -35 og 75 - 89		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.					
867654					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 67B					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		59	4.828	1	59,0
Ældreboliger		4	268	1	4,0
Boligoplysninger i alt		63	5.096		63,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	4	268	1	4,0
	2	20	1.317	1	20,0
	3	27	2.295	1	27,0
	4	12	1.216	1	12,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		63	5.096		63,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		63	5.105,0	12. december 1989	01. januar 1991/01.april 1991
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		63	5.105,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		894,78	1. januar 2023	26,34	3,02% 134.208

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V
ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 113.823.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.214.602	2.215.000	399
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	670.695	692.000	21.305
114-119	Variable udgifter i alt	711.383	701.000	-10.383
120-124	Henlæggelser i alt	1.065.000	1.065.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	211.917	204.000	-7.917
Udgifter i alt		4.873.596	4.877.000	3.404

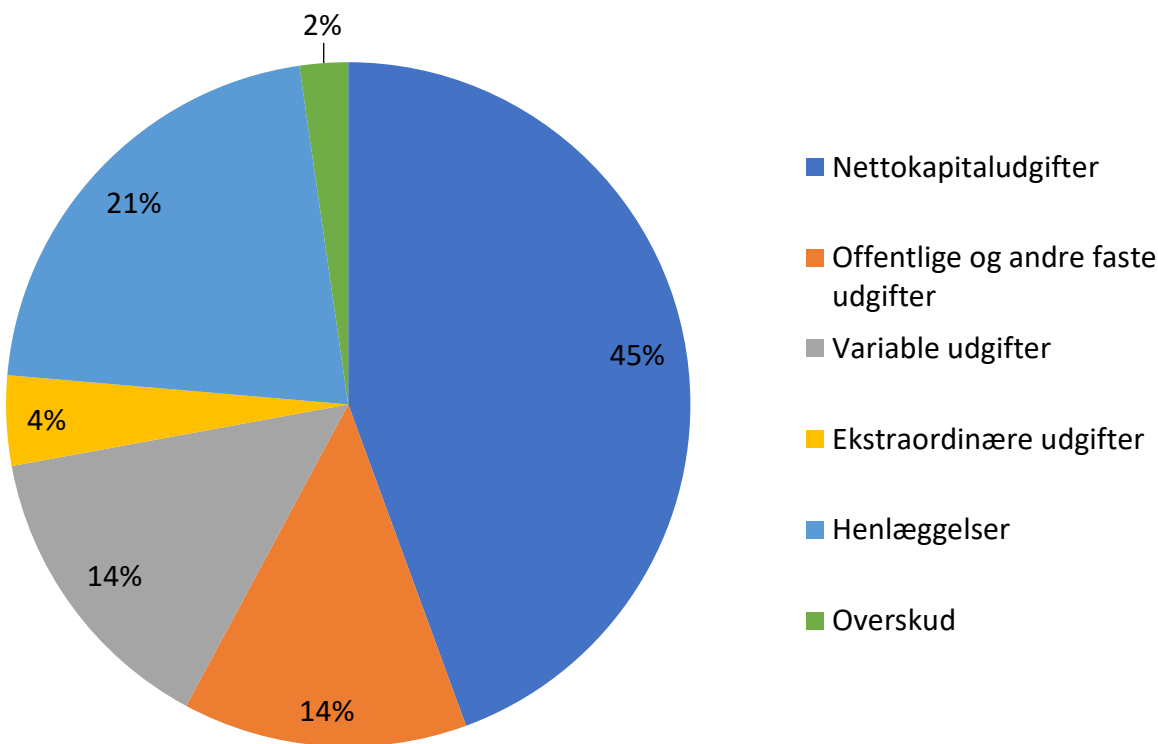
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	-4.782.062	-4.766.000	16.062
202	Renter	-127.261	-27.000	100.261
203	Andre ordinære indtægter	-78.097	-84.000	-5.903
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-4.987.420	-4.877.000	110.420
Årets resultat		-113.823		113.823

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	100.261
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Indeksregulering gartneraftale	-25.554
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Billigere end forventet	15.181
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Færre udgifter på div. Bestyrelseskonti	10.368
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budgetteret med 6,5% - faktisk 2,8%	8.284
Øvrige poster	5.284
I alt	113.823

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	-4.994.209
Korrektion tidligere år	6.485
Forbrug 2023 jf. konto 116	608.242
Henlagt 2023 jf. konto 120	-975.000
Kursregulering 2023	-120.258
Indestående pr. 31.12.2023	-5.474.740

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-181.951
Forbrug 2023 jf. konto 117	145.870
Henlagt 2023 jf. konto 121	-90.000
Indestående pr. 31.12.2023	-126.081

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-273.501
Indestående pr. 31.12.2023	-273.501

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. 306.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 168.000.

Konto 405:

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

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	2.214.602	2.215.000	2.215.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	220.716	229.000	231.000
107		Vandafgift	632	0	0
109	2	Renovation	97.819	113.000	110.000
110		Forsikringer	79.058	77.000	87.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	850	1.000	1.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	271.620	272.000	285.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	43.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	670.695	692.000	757.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	297.845	285.000	299.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	154.710	142.000	169.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	116.124	99.000	99.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	608.242	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-608.242	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	145.870	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-145.870	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	67.254	89.000	93.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	49.819	50.000	50.000
119	10	Diverse udgifter	25.632	36.000	38.000
119.9		Variable udgifter i alt	711.383	701.000	748.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	975.000	975.000	1.000.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	90.000	90.000	168.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.661.679	4.673.000	4.888.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	61.694	62.000	63.000
		Renter	17.161	19.000	18.000
		Bidrag	2.184	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	81.039	81.000	81.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	85.474	107.000	87.000
130		1. Tab ved fraflytninger	9.600	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-9.600	0	0
131	13	Andre renter	45.404	16.000	43.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	0	18.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	211.917	204.000	229.000
139		Udgifter i alt	4.873.596	4.877.000	5.117.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	13.768	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	100.055	0	0
140		Overskud i alt	113.823	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.987.420	4.877.000	5.117.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	-4.293.792	-4.309.000	-4.510.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-212.850	-204.000	-212.000
		3. Almene ældreboliger	-250.896	-251.000	-251.000
		6. Kældre m.v.	-1.500	-2.000	-2.000
		9. Merleje	-23.024	0	0
202	14	Renter	-127.261	-27.000	-76.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-14.033	-3.000	-2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-48.944	-44.000	-49.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-15.120	-15.000	-15.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	-22.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.987.420	-4.877.000	-5.117.000
209		Indtægter i alt	-4.987.420	-4.877.000	-5.117.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.987.420	-4.877.000	-5.117.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	62.992.040	62.992.040
		1. Kontantværdi pr. 31. december	65.000.000	
		2. Heraf grundværdi	24.796.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	62.992.040	62.992.040
303		Forbedringsarbejde:		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.689.265	2.220.633
304.9		Anlægsaktiver i alt	65.681.305	65.212.673
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	18	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	28.821
		2. Beboerindskud	13.200	13.200
	19	4. Fraflytninger	1.025	1.316
	20	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.145	0
	21	6. Andre debitorer	182.333	115.508
	22	7. Forudbetalte udgifter	3.074	7.197
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.871.074	4.092.705
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.073.851	4.258.747
310		Aktiver i alt	69.755.156	69.471.420

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-5.474.740	-4.994.209
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-126.081	-181.951
405	25	Tab ved fraflytninger	-273.501	-273.501
406.9		Henlæggelser i alt	-5.874.323	-5.449.662
407	26	Opsamlet resultat	-46.737	53.319
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-5.921.059	-5.396.343
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	-3.736.316	-3.736.316
		9. Andre	-340.340	-340.340
409		Beboerindskud	-987.550	-987.550
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-57.927.834	-57.927.834
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-62.992.040	-62.992.040
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-689.359	-751.053
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-24.750	-23.350
417		Langfristet gæld i alt	-63.706.150	-63.766.444
Kortfristetgæld				
421	27	Skyldige omkostninger	-120.339	-281.924
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-6.804	-25.653
425		Anden kortfristet gæld:		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-805	-1.056
426		Kortfristetgæld i alt	-127.947	-308.634
		Gæld i alt	-63.834.097	-64.075.077
430		Passiver i alt	-69.755.156	-69.471.420

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	738.201	738.000	738.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.476.401	1.477.000	1.477.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.214.602	2.215.000	2.215.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	97.740	108.000	104.000
109.2		Affaldsposer	0	1.000	2.000
109.3		Øvrige renovation	79	4.000	4.000
		Renovation i alt	97.819	113.000	110.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	270.900	271.000	284.000
112.1		Tillægsydelser	720	1.000	1.000
		Samlet administrationsbidrag	271.620	272.000	285.000
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	43.000
		Bidrag til foreningen i alt	271.620	272.000	328.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	279.442	265.000	280.000
114.7		IT varmemesterkontor	7.102	6.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	11.301	14.000	13.000
		Renholdelse i alt	297.845	285.000	299.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	10.615	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	8.112	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	17.333	99.000	99.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	979	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	39.929	0	0
115.6		Materiel	39.155	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	116.124	99.000	99.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	253.487	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	40.128	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	120.446	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	327	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	68.172	0	0
116.6		Materiel	125.684	0	0
		Forbrug i alt	608.242	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-608.242	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	33.869	55.000	55.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	7.472	8.000	10.000
		Administrationsgebyr vaskekort	5.922	6.000	6.000
		Øvrige udgifter	19.991	20.000	22.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	67.254	89.000	93.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-48.944	-44.000	-49.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	18.310	45.000	44.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	966	1.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	574	1.000	1.000
		Årstidsarrangementer HVP	4.888	5.000	5.000
		Andel drift P4	43.092	43.000	43.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	49.819	50.000	50.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-15.120	-15.000	-15.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	34.699	35.000	35.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	53.009	80.000	79.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	9.988	10.000	11.000
119.2		Trivselsformål	7.386	15.000	15.000
119.3		Afdelingsmøder	2.615	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.690	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	953	1.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	25.632	36.000	38.000
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	191,33	191,33	196,23
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	975.000	975.000	1.000.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	975.000	975.000	1.000.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,66	17,66	32,97
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	90.000	90.000	168.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	90.000	90.000	168.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	45.404	16.000	43.000
		Andre renter i alt	45.404	16.000	43.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
202	14	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-81.857	-12.000	-66.000
		Andre renter	-45.404	-15.000	-10.000
		Renter i alt	-127.261	-27.000	-76.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-14.033	-3.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-14.033	-3.000	-2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-48.944	-44.000	-49.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-15.120	-15.000	-15.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	-22.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-78.097	-84.000	-66.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	49.326.664	49.326.664
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	13.665.376	13.665.376
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	62.992.040	62.992.040
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	2.220.633	2.112.803
		+ Årets tilgang	629.568	276.316
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-61.694	-60.261
		- Årets afskrivninger	-85.474	-108.226
		- Årets overskud	-13.768	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	2.689.265	2.220.633
305.1	18	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	28.821
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	28.821
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.025	1.316
		Fraflytninger i alt	1.025	1.316
305.5	20	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	3.145	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	3.145	0
305.6	21	Andre debitorer		
		Forsikringssager	158.679	97.780
		Vaskeriafregninger	10.102	4.596
		Øvrige debitorer	10.081	9.204
		Engangsbeløb	3.472	3.928
		Andre debitorer i alt	182.333	115.508
305.7	22	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	3.074	2.078
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	5.119
		Forudbetalte forbrug i alt	3.074	7.197

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-4.994.209	-5.056.157
		Årets forbrug (konto 116)	608.242	601.586
		Korrektion primo saldo	6.485	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-975.000	-925.000
		Kursregulering	-120.258	385.362
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-5.474.740	-4.994.209
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-181.951	-260.367
		Årets forbrug (konto 117.1)	145.870	158.416
		Årets henlæggelser (konto 121)	-90.000	-80.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-126.081	-181.951
405	25	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-273.501	-273.501
		Tab ved fraflytninger i alt	-273.501	-273.501
407	26	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	53.319	-73.891
		Årets underskud (konto 210)	0	71.210
		Årets overskud (konto 140)	-100.055	0
		Overført til drift (konto 203.6)	0	56.000
		Opsamlet resultat i alt	-46.737	53.319
421	27	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-97.657	-228.733
		Feriepengeforpligtelser	-10.299	-8.916
		Skyldige løndele	-1.377	-1.805
		Varme	-262	-444
		El	-10.293	-22.766
		Øvrige skyldige	-452	-19.260
		Skyldige omkostninger i alt	-120.339	-281.924
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-6.804	-25.653
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-6.804	-25.653
425.3	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-805	-1.056
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-805	-1.056

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 053 - Håndværkerparken V 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.

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.

PÅTEGNING

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 053 - Håndværkerparken V

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Restgæld	Udløbsår
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Landsbyggefonden		89243	3.736.316	3.736.316,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.736.316,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			3.736.316	3.736.316,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.736.316,00	
Århus Kommune, Økonomi Og Drift	Handicapboliger	10530001	340.340	340.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.340,00	2099
Kommune oprindelig obligationslån			340.340	340.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.340,00	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	356900701	1.154.000	751.053,06	0,00	0,00	61.693,97	0,00	17.161,15	2.184,09	0,00	689.359,09	2033
Individuelle forbedringer			1.154.000	751.053,06	0,00	0,00	61.693,97	0,00	17.161,15	2.184,09	0,00	689.359,09	
Selvfinansering	Klinker i bad/forgange	10530003	561.592	163.439,14	19.591,65	0,00	16.462,56	0,00	6.685,44	0,00	0,00	166.568,23	2030
Selvfinansering	Køkken	10530010	1.328.873	937.185,54	73.772,00	0,00	69.011,34	0,00	38.718,66	0,00	0,00	941.946,20	2040
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.890.465	1.100.624,68	93.363,65	0,00	85.473,90	0,00	45.404,10	0,00	0,00	1.108.514,43	
Selvfinansering	LBF	10530015	891.391	355.186,87	536.204,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	891.391,32	2099
Igangværende byggesager			891.391	355.186,87	536.204,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	891.391,32	
Selvfinansering	Forundersøgelse solceller	10530016	13.768	13.768,13	0,00	0,00	0,00	13.768,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			13.768	13.768,13	0,00	0,00	0,00	13.768,13	0,00	0,00	0,00	0,00	