



AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	66	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Karetmagertoften 28 - 106 og 37 - 73		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.					
923376					
Matrikeltekst					
66E Holme By					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		61	5.259	1	61,0
Boligoplysninger i alt		61	5.259		61,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	20	1.320	1	20,0
	3	21	1.785	1	21,0
	4	10	1.004	1	10,0
	5	10	1.150	1	10,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		61	5.259		61,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		61	5.279,8	20. maj 1999	1. august 2000
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		61	5.279,8		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		958,02	1. januar 2023	31,95	3,45% 168.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII
ÅRSBERETNING

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

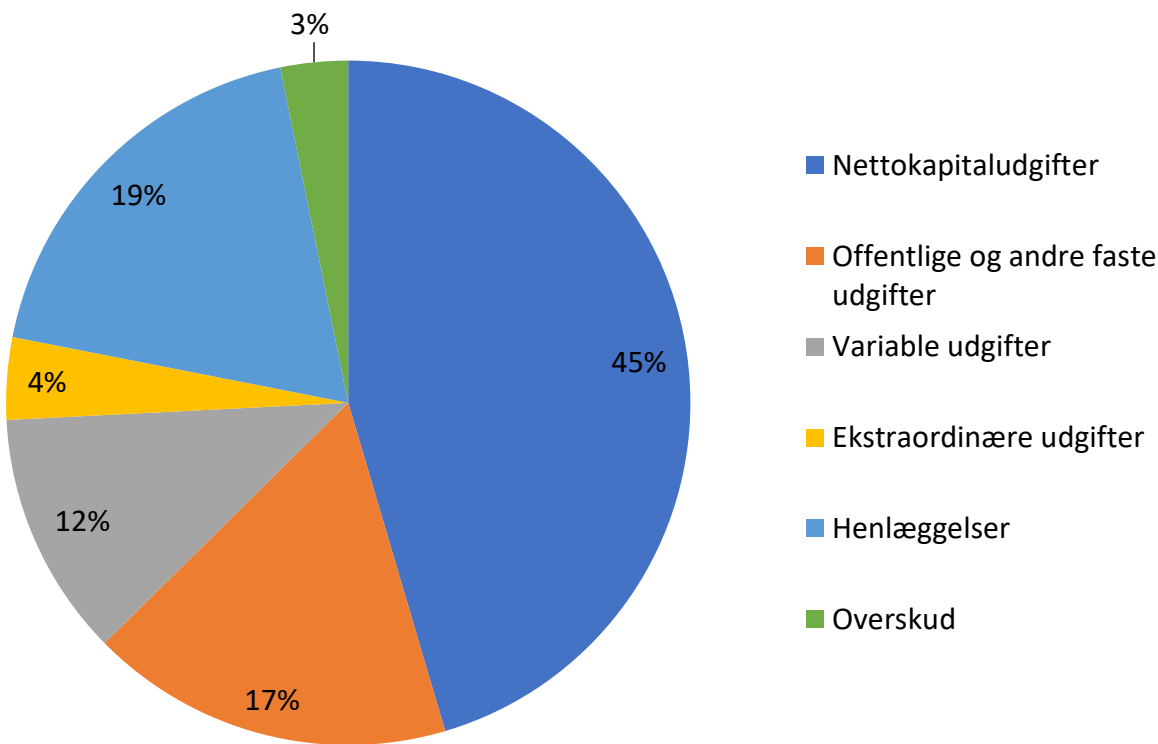
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 172.860.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.462.136	2.457.000	-5.136
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	931.643	954.000	22.357
114-119	Variable udgifter i alt	628.024	636.000	7.976
120-124	Henlæggelser i alt	1.015.000	1.015.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	210.442	194.000	-16.442
Udgifter i alt		5.247.246	5.256.000	8.754
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	-5.175.018	-5.167.000	8.018
202	Renter	-184.105	-30.000	154.105
203	Andre ordinære indtægter	-60.982	-59.000	1.982
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-5.420.105	-5.256.000	164.105
Årets resultat		-172.860		172.860

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	154.105
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - besparelse på el	18.344
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse på div. bestyrelseskonti	15.897
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Rentetilpasningslån	-5.136
Øvrige poster	-10.351
I alt	172.860

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	-8.480.708
Korrektion tidligere år	6.279
Forbrug 2023 jf. konto 116	373.298
Henlagt 2023 jf. konto 120	-950.000
Kursregulering 2023	-225.207
Indestående pr. 31.12.2023	-9.276.337

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-272.403
Forbrug 2023 jf. konto 117	115.922
Henlagt 2023 jf. konto 121	-65.000
Indestående pr. 31.12.2023	-221.481

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-67.330
Indestående pr. 31.12.2023	-67.330

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. 316.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 130.000.

Konto 405:

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

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	2.462.136	2.457.000	2.478.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	422.928	423.000	423.000
107		Vandafgift	3.858	1.000	4.000
109	2	Renovation	136.597	146.000	155.000
110		Forsikringer	82.305	80.000	90.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	23.656	42.000	41.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	262.300	262.000	275.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	42.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	931.643	954.000	1.030.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	292.232	277.000	293.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	101.842	99.000	129.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	108.775	96.000	96.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	373.298	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-373.298	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	115.922	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-115.922	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	65.119	87.000	85.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	47.953	49.000	49.000
119	10	Diverse udgifter	12.103	28.000	28.000
119.9		Variable udgifter i alt	628.024	636.000	680.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	950.000	950.000	1.050.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	65.000	65.000	130.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.036.803	5.062.000	5.368.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	50.433	59.000	52.000
		Renter	14.567	6.000	13.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	65.000	65.000	65.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	105.957	118.000	111.000
130		1. Tab ved fraflytninger	-3.769	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	3.769	0	0
131	13	Andre renter	30.813	11.000	27.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	0	15.000
134	14	Korrektioner vedr. tidligere år	8.672	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	210.442	194.000	218.000
139		Udgifter i alt	5.247.246	5.256.000	5.586.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	172.860	0	0
140		Overskud i alt	172.860	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.420.105	5.256.000	5.586.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	-5.038.248	-5.038.000	-5.242.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-136.770	-129.000	-138.000
202	15	Renter	-184.105	-30.000	-156.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-13.592	-3.000	-2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-47.390	-43.000	-48.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	-13.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-5.420.105	-5.256.000	-5.586.000
209		Indtægter i alt	-5.420.105	-5.256.000	-5.586.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-5.420.105	-5.256.000	-5.586.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	52.252.307	52.252.307
		1. Kontantværdi pr. 31. december	73.000.000	
		2. Heraf grundværdi	21.890.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	52.252.307	52.252.307
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	999.376	1.155.766
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.251.683	53.408.072
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	16.900	16.900
	19	4. Fraflytninger	0	9.120
	20	6. Andre debitorer	12.692	29.560
	21	7. Forudbetalte udgifter	246	4.954
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.682.202	8.578.685
309.9		Omsætningsaktiver i alt	9.712.040	8.639.219
310		Aktiver i alt	62.963.723	62.047.292

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-9.276.337	-8.480.708
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-221.481	-272.403
405	24	Tab ved fraflytninger	-67.330	-67.330
406.9		Henlæggelser i alt	-9.565.148	-8.820.441
407	25	Opsamlet resultat	-128.549	44.311
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-9.693.697	-8.776.130
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-11.313.134	-13.218.134
		4. Landsbyggefonden	-7.254.940	-7.254.940
409		Beboerindskud	-1.036.300	-1.036.300
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-32.647.932	-30.742.933
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-52.252.307	-52.252.307
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-318.364	-368.796
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-41.100	-41.100
417		Langfristet gæld i alt	-52.611.770	-52.662.203
Kortfristetgæld				
421	26	Skyldige omkostninger	-625.729	-567.716
422		Mellemregning med fraflyttere	-7.990	-16.442
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-24.537	-24.801
426		Kortfristetgæld i alt	-658.255	-608.959
		Gæld i alt	-53.270.026	-53.271.162
430		Passiver i alt	-62.963.723	-62.047.292

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		UDGIFTER			
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	1.904.999	1.905.000	1.899.000
101.2		Renter	-38.106	81.000	86.000
101.3		Bidrag	118.695	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	476.548	471.000	493.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.462.136	2.457.000	2.478.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	136.520	141.000	150.000
109.2		Affaldsposer	0	2.000	2.000
109.3		Øvrige renovation	77	3.000	3.000
		Renovation i alt	136.597	146.000	155.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	262.300	262.000	275.000
		Samlet administrationsbidrag	262.300	262.000	275.000
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	42.000
		Bidrag til foreningen i alt	262.300	262.000	317.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	270.593	256.000	271.000
114.7		IT varmemesterkontor	6.858	5.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	14.781	16.000	16.000
		Renholdelse i alt	292.232	277.000	293.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	5.248	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	2.780	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	25.135	96.000	96.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	949	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	31.766	0	0
115.6		Materiel	42.896	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	108.775	96.000	96.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII
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	52.813	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	20.052	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	106.222	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	4.884	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	80.356	0	0
116.6		Materiel	108.971	0	0
		Forbrug i alt	373.298	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-373.298	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	32.794	53.000	49.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	7.234	8.000	9.000
		Administrationsgebyr vaskekort	5.734	6.000	6.000
		Øvrige udgifter	19.357	20.000	21.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	65.119	87.000	85.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-47.390	-43.000	-48.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	17.729	44.000	37.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	941	1.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	556	1.000	1.000
		Årstidsarrangementer HVP	4.732	5.000	5.000
		Andel drift P4	41.724	42.000	42.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	47.953	49.000	49.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	47.953	49.000	49.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	65.681	93.000	86.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	9.671	10.000	10.000
119.2		Trivselsformål	0	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	0	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	32	5.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	12.103	28.000	28.000
	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	180,64	180,64	199,66
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	950.000	950.000	1.050.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	950.000	950.000	1.050.000
	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	12,36	12,36	24,72
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	65.000	65.000	130.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	65.000	65.000	130.000
	13	Andre renter			
		Andre renter	30.813	11.000	27.000
		Andre renter i alt	30.813	11.000	27.000
	14	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Aarhus Vand, brønd Kar 37+72, 2020-2022	8.672	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	8.672	0	0

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	-153.292	-20.000	-129.000
		Andre renter	-30.813	-10.000	-27.000
		Renter i alt	-184.105	-30.000	-156.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-13.592	-3.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-13.592	-3.000	-2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-47.390	-43.000	-48.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	-13.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-60.982	-59.000	-50.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	52.252.307	52.252.307
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	52.252.307	52.252.307
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	1.155.766	1.249.956
		+ Årets tilgang	0	82.748
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-50.433	-59.306
		- Årets afskrivninger	-105.957	-117.632
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	999.376	1.155.766
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	0	9.120
		Fraflytninger i alt	0	9.120
305.6	20	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	20.061
		Vaskeriafregninger	8.824	5.877
		Øvrige debitorer	1.365	516
		Engangsbeløb	2.502	3.107
		Andre debitorer i alt	12.692	29.560
305.7	21	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	211	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	35	4.954
		Forudbetalte forbrug i alt	246	4.954

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-8.480.708	-8.515.203
		Årets forbrug (konto 116)	373.298	369.393
		Korrektion primo saldo	6.279	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-950.000	-1.005.000
		Kursregulering	-225.207	670.102
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-9.276.337	-8.480.708
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-272.403	-319.415
		Årets forbrug (konto 117.1)	115.922	112.012
		Årets henlæggelser (konto 121)	-65.000	-65.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-221.481	-272.403
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-67.330	-67.330
		Tab ved fraflytninger i alt	-67.330	-67.330
407	25	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	44.311	-57.013
		Årets underskud (konto 210)	0	44.311
		Årets overskud (konto 140)	-172.860	0
		Overført til drift (konto 203.6)	0	57.013
		Opsamlet resultat i alt	-128.549	44.311
421	26	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-131.891	-106.723
		Feriepengeforpligtelser	-9.973	-8.634
		Skyldige løndele	-1.333	-1.748
		El	-5.532	-7.669
		Vand	-453	0
		Øvrige skyldige	-476.548	-442.941
		Skyldige omkostninger i alt	-625.729	-567.716
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-24.537	-24.801
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-24.537	-24.801

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 066 - Håndværkerparken VII 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 066 - Håndværkerparken VII

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		21115650001	15.155.000	4.495.339,37	0,00	0,00	638.390,35	0,00	8.341,85	40.918,52	-163.589,93	3.856.949,02	2029
Realkredit Danmark		21115650002	28.692.000	8.685.521,99	0,00	0,00	1.261.948,69	0,00	-46.445,57	77.468,40	-311.730,04	7.423.573,30	2029
Realkredit Danmark		21115650004	114.000	37.272,60	0,00	0,00	4.660,44	0,00	-2,56	307,80	-1.227,66	32.612,16	2030
RD oprindelig flexlån			43.961.000	13.218.133,96	0,00	0,00	1.904.999,48	0,00	-38.106,28	118.694,72	-476.547,63	11.313.134,48	
Landsbyggefonden	G.1999051	1999051	7.254.940	7.254.940,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.254.940,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			7.254.940	7.254.940,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.254.940,00	
Dispositionsfonden	Beboerhus	10660001	1.344.589	368.796,32	0,00	0,00	50.432,54	0,00	14.567,45	0,00	0,00	318.363,78	2030
Forbedring dispositionsfondslån			1.344.589	368.796,32	0,00	0,00	50.432,54	0,00	14.567,45	0,00	0,00	318.363,78	
Selvfinansering	Vinduer i bad	10660003	31.828	10.459,11	0,00	0,00	2.226,87	0,00	413,13	0,00	0,00	8.232,24	2025
Selvfinansering	Køkken	10660006	1.330.296	776.510,24	0,00	0,00	103.730,22	0,00	30.399,78	0,00	0,00	672.780,02	2040
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.362.124	786.969,35	0,00	0,00	105.957,09	0,00	30.812,91	0,00	0,00	681.012,26	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 21115650001, 02 og 04