



AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

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

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 69		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Karetmagertoften 16 - 26		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Hattemagertoften 1 - 155		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.					
866216					
Matrikeltekst					
66A Holme By					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		84	7.188	1	84,0
Boligoplysninger i alt		84	7.188		84,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	28	1.960	1	28,0
	3	38	3.336	1	38,0
	4	8	782	1	8,0
	5	10	1.110	1	10,0
Fælleshus		1	0	1	0,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		84	7.188		84,0
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		84	7.067,9	10. maj 2002	01. juli 2003
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		84	7.067,9		
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		973,72	1. januar 2023	25,49	2,61% 183.192

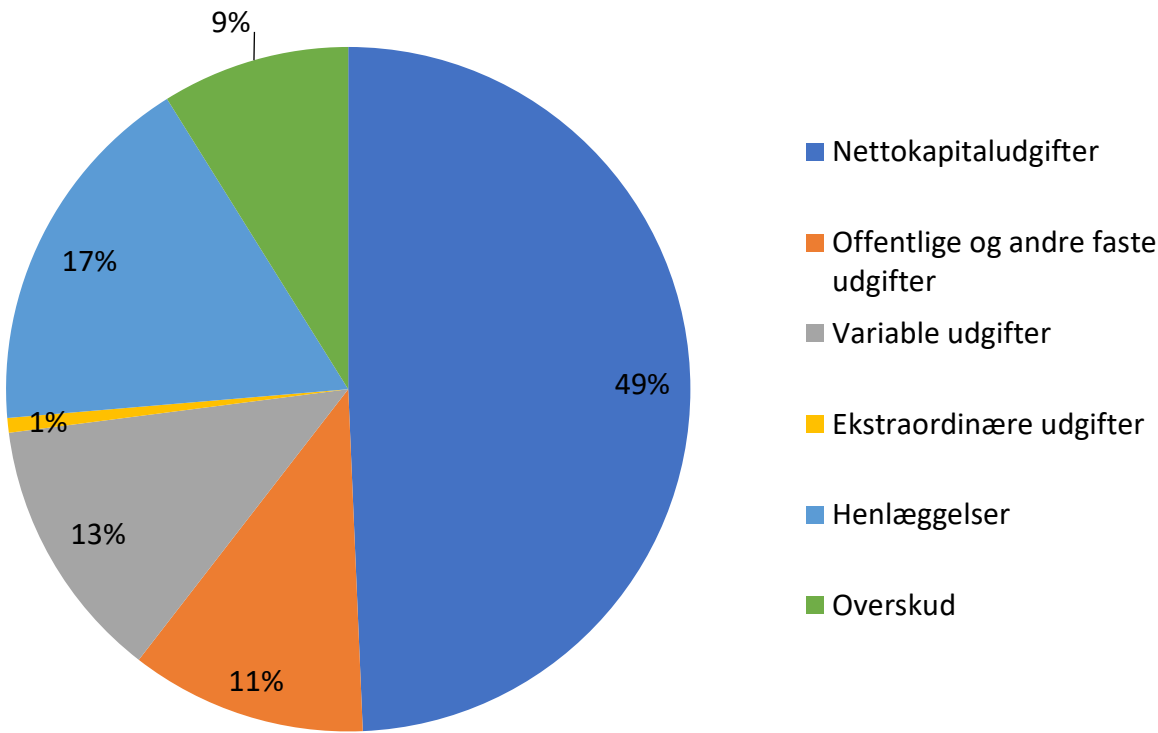
AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 651.508.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.616.555	3.554.000	-62.555
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	818.653	1.290.000	471.347
114-119	Variable udgifter i alt	915.222	964.000	48.778
120-124	Henlæggelser i alt	1.280.000	1.280.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	50.760	51.000	240
Udgifter i alt		6.681.190	7.139.000	457.810
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	-7.044.840	-7.045.000	-160
202	Renter	-199.482	-34.000	165.482
203	Andre ordinære indtægter	-87.492	-60.000	27.492
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-883	0	883
Indtægter i alt		-7.332.698	-7.139.000	193.698
Årets resultat		-651.508		651.508

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Genberegning af grundskatteloftværdi	457.211
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	165.482
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse på div. Bestyrelseskonti	34.496
Øvrige poster	-5.681
I alt	651.508

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

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	-8.935.713
Korrektion tidligere år	8.646
Forbrug 2023 jf. konto 116	585.886
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.180.000
Kursregulering 2023	-261.367
Indestående pr. 31.12.2023	-9.782.548

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-590.460
Forbrug 2023 jf. konto 117	116.870
Henlagt 2023 jf. konto 121	-100.000
Indestående pr. 31.12.2023	-573.590

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-35.289
Indestående pr. 31.12.2023	-35.289

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. 431.000.

Målet er 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 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

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	3.616.555	3.554.000	3.633.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	181.789	639.000	190.000
107		Vandafgift	4.940	4.000	4.000
109	2	Renovation	162.970	181.000	174.000
110		Forsikringer	106.617	104.000	117.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.137	1.000	1.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	361.200	361.000	379.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	58.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	818.653	1.290.000	923.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	400.446	384.000	402.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	202.114	180.000	234.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	122.772	137.000	137.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	585.886	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-585.886	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	116.870	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-116.870	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	99.453	140.000	147.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	68.816	68.000	68.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	3.116	2.000	6.000
119	11	Diverse udgifter	18.504	53.000	53.000
119.9		Variable udgifter i alt	915.222	964.000	1.047.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.180.000	1.180.000	1.763.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	130.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.630.430	7.088.000	7.496.000

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	29.183	43.000	30.000
130		1. Tab ved fraflytninger	-1.459	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	1.459	0	0
131	14	Andre renter	21.577	8.000	21.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	0	13.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	50.760	51.000	64.000
139		Udgifter i alt	6.681.190	7.139.000	7.560.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	651.508	0	0
140		Overskud i alt	651.508	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.332.698	7.139.000	7.560.000

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

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	-6.994.080	-6.994.000	-7.279.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-50.760	-51.000	-51.000
202	15	Renter	-199.482	-34.000	-168.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-18.720	-4.000	-2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-63.732	-45.000	-55.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-5.040	-5.000	-5.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	-6.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-7.331.814	-7.139.000	-7.560.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	17	Korrektion vedr. tidligere år	-883	0	0
209		Indtægter i alt	-7.332.698	-7.139.000	-7.560.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-7.332.698	-7.139.000	-7.560.000

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse		Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER					
301	18	Ejendommens anskaffelsessum		80.824.829	80.824.829
		1. Kontantværdi pr. 31. december	95.000.000		
		2. Heraf grundværdi	33.077.500		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering		80.824.829	80.824.829
303		Forbedringsarbejde:			
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		517.076	546.258
304.9		Anlægsaktiver i alt		81.341.905	81.371.087
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	20	4. Fraflytninger		11.677	0
	21	6. Andre debitorer		38.181	27.524
	22	7. Forudbetalte udgifter		5.428	5.004
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		11.184.680	9.629.103
309.9		Omsætningsaktiver i alt		11.239.965	9.661.631
310		Aktiver i alt		92.581.870	91.032.719

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-9.782.548	-8.935.713
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-573.590	-590.460
405	25	Tab ved fraflytninger	-35.289	-35.289
406.9		Henlæggelser i alt	-10.391.427	-9.561.462
407	26	Opsamlet resultat	-612.999	38.510
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-11.004.425	-9.522.952
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-25.872.798	-28.794.893
		4. Landsbyggefonden	-5.658.030	-5.658.030
409		Beboerindskud	-1.615.000	-1.615.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-47.679.001	-44.756.906
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-80.824.829	-80.824.829
417		Langfristet gæld i alt	-80.824.829	-80.824.829
Kortfristetgæld				
421	27	Skyldige omkostninger	-740.086	-680.061
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-12.530	-4.877
426		Kortfristetgæld i alt	-752.616	-684.937
		Gæld i alt	-81.577.445	-81.509.766
430		Passiver i alt	-92.581.870	-91.032.719

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

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	2.922.095	2.922.000	2.912.000
101.2		Renter	-91.263	107.000	117.000
101.3		Bidrag	198.582	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	587.142	525.000	604.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	3.616.555	3.554.000	3.633.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	162.864	174.000	169.000
109.2		Affaldsposer	0	3.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	106	4.000	2.000
		Renovation i alt	162.970	181.000	174.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	361.200	361.000	379.000
		Samlet administrationsbidrag	361.200	361.000	379.000
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	58.000
		Bidrag til foreningen i alt	361.200	361.000	437.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	372.590	353.000	375.000
114.7		IT varmemesterkontor	9.471	8.000	8.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	18.385	23.000	19.000
		Renholdelse i alt	400.446	384.000	402.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	5.239	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	3.860	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	27.245	137.000	137.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	986	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	29.152	0	0
115.6		Materiel	56.290	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	122.772	137.000	137.000

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

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	79.053	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	147.410	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	99.132	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	1.678	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	90.322	0	0
116.6		Materiel	168.290	0	0
		Forbrug i alt	585.886	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-585.886	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	67.859	102.000	104.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	12.640	16.000	17.000
		Administrationsgebyr vaskekort	7.896	8.000	8.000
		Øvrige udgifter	11.058	14.000	18.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	99.453	140.000	147.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-63.732	-45.000	-55.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	35.721	95.000	92.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	1.296	1.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	3.547	3.000	3.000
		Årstidsarrangementer HVP	6.517	7.000	7.000
		Andel drift P4	57.456	57.000	57.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	68.816	68.000	68.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-5.040	-5.000	-5.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	63.776	63.000	63.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		Renholdelse, vedligeholdelse	0	0	2.000
		Øvrige udgifter	3.116	2.000	4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	3.116	2.000	6.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	3.116	2.000	6.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	102.613	160.000	161.000

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	13.318	13.000	14.000
119.2		Trivselsformål	1.255	13.000	13.000
119.3		Afdelingsmøder	821	2.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.986	10.000	6.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	5.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	124	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	18.504	53.000	53.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	164,16	164,16	245,27
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.180.000	1.180.000	1.763.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.180.000	1.180.000	1.763.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	13,91	13,91	18,09
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	130.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	130.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	21.577	8.000	21.000
		Andre renter i alt	21.577	8.000	21.000

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

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	-177.905	-26.000	-147.000
		Andre renter	-21.577	-8.000	-21.000
		Renter i alt	-199.482	-34.000	-168.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-18.720	-4.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-18.720	-4.000	-2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-63.732	-45.000	-55.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-5.040	-5.000	-5.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	-6.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-87.492	-60.000	-62.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Korrektion bestyrelsesposter tidl. År	-883,31	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-883	0	0

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	80.824.829	80.824.829
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	80.824.829	80.824.829
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	546.258	505.893
		+ Årets tilgang	0	81.435
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afskrivninger	-29.183	-41.070
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	517.076	546.258
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	11.677	0
		Fraflytninger i alt	11.677	0
305.6	21	Andre debitorer		
		Afdragsordninger	0	1.613
		Vaskeriafregninger	12.588	5.899
		Øvrige debitorer	1.880	710
		Engangsbeløb	23.713	19.302
		Andre debitorer i alt	38.181	27.524
305.7	22	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	726
		Øvrige forudbetalte udgifter	5.428	4.279
		Forudbetalte forbrug i alt	5.428	5.004

AFDELING 069 - HÅNDVÆRKERPARKEN VIII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-8.935.713	-9.337.283
		Årets forbrug (konto 116)	585.886	801.218
		Korrektion primo saldo	8.646	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.180.000	-1.180.000
		Kursregulering	-261.367	780.352
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-9.782.548	-8.935.713
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-590.460	-603.578
		Årets forbrug (konto 117.1)	116.870	113.117
		Årets henlæggelser (konto 121)	-100.000	-100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-573.590	-590.460
405	25	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-35.289	-35.289
		Tab ved fraflytninger i alt	-35.289	-35.289
407	26	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	38.510	-27.158
		Årets underskud (konto 210)	0	38.510
		Årets overskud (konto 140)	-651.508	0
		Overført til drift (konto 203.6)	0	27.158
		Opsamlet resultat i alt	-612.999	38.510
421	27	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-124.052	-98.310
		Feriepengeforpligtelser	-13.732	-11.888
		Skyldige løndele	-1.835	-2.407
		Varme	-13	-747
		El	-11.853	-16.061
		Vand	0	-3.651
		Øvrige skyldige	-588.600	-546.996
		Skyldige omkostninger i alt	-740.086	-680.061
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-12.530	-4.877
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-12.530	-4.877

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 069 - Håndværkerparken VIII 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 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 069 - Håndværkerparken VIII

			Restgæld			Afdrag/		Årets		Rentebidrag/		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		59980601	6.000.000	2.279.275,75	0,00	0,00	226.973,18	0,00	2.044,46	16.200,00	-51.568,24	2.052.302,57	2032
Nykredit Realkredit A/S		59980602	15.000.000	5.866.464,60	0,00	0,00	596.373,40	0,00	-20.680,40	40.500,00	-122.779,53	5.270.091,20	2032
Nykredit Realkredit A/S		59980603	12.500.000	4.903.458,87	0,00	0,00	498.476,11	0,00	-17.285,63	33.750,00	-100.869,98	4.404.982,76	2032
Nykredit Realkredit A/S		59980604	16.000.000	6.284.546,07	0,00	0,00	638.874,78	0,00	-22.154,22	43.200,00	-125.125,18	5.645.671,29	2032
Nykredit Realkredit A/S		59980605	23.962.000	9.425.136,39	0,00	0,00	958.141,08	0,00	-33.225,40	64.697,40	-186.091,04	8.466.995,31	2032
Nykredit Realkredit A/S		59980606	87.000	36.011,05	0,00	0,00	3.255,96	0,00	37,84	234,92	-707,80	32.755,09	2033
NK oprindelig flexlån			73.549.000	28.794.892,73	0,00	0,00	2.922.094,51	0,00	-91.263,35	198.582,32	-587.141,77	25.872.798,22	
Landsbyggefonden	G.2002104	2002104	5.658.030	5.658.030,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.658.030,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			5.658.030	5.658.030,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.658.030,00	
Selvfinansering	Køkken	10690013	610.023	546.258,08	0,00	0,00	29.182,79	0,00	21.577,21	0,00	0,00	517.075,29	2039
Selvfinans. - individuelle forbedringer			610.023	546.258,08	0,00	0,00	29.182,79	0,00	21.577,21	0,00	0,00	517.075,29	
LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 59980601													