



AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	80	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 080 - Salamanderparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Salamanderparken 44 - 94, 112 - 240		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		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.					
985959, 985960, 985961, 985962					
Matrikeltekst					
11 dz, Stavtrup By, Kolt, 11 dæ Stavtrup By, Kolt, 11 dø Stavtrup By. Kolt, 11 ea Stavtrup By, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		131	13.092	1	131,0
Ældreboliger		20	1.880	1	20,0
Boligoplysninger i alt		151	14.972		151,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	55	4.840	1	55,0
	4	68	6.884	1	68,0
	5	28	3.248	1	28,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		151	14.972		151,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
		Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		91	8.984,0	25-10-2010, 03-05-2011	01-10-2012, 01-05-2013
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		151	14.972,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		875,26	1. januar 2023	26,64	3,14% 398.880

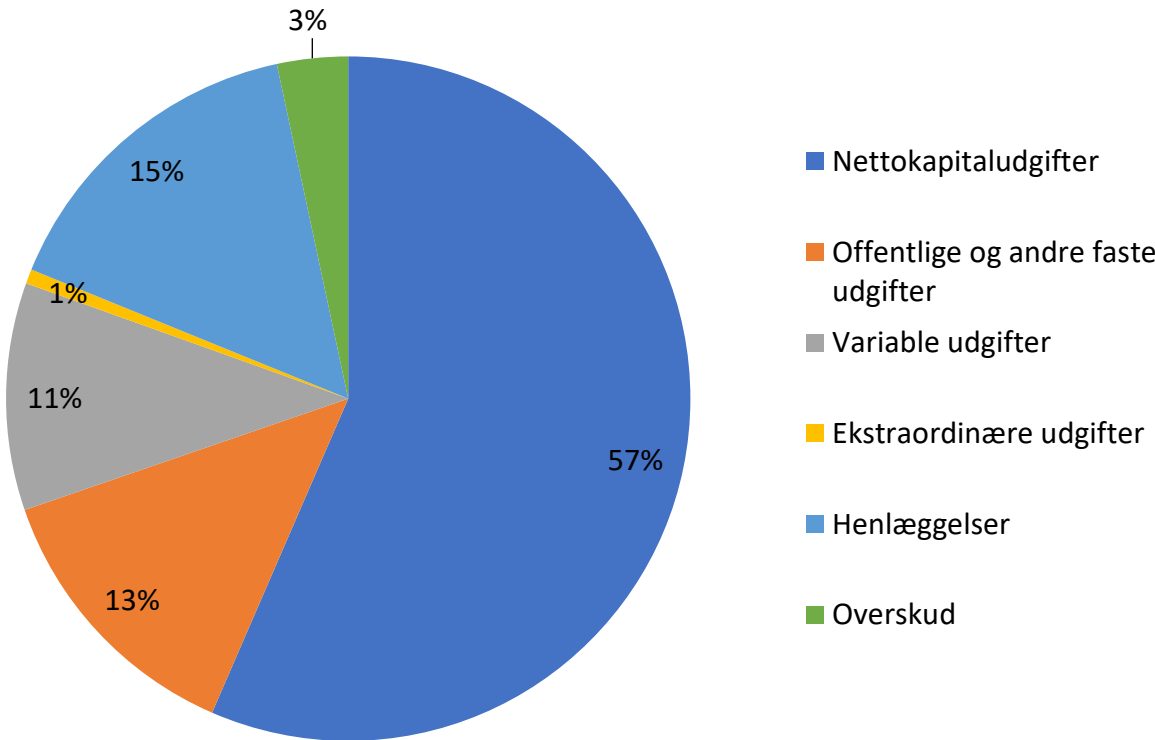
AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 453.882.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	7.659.447	7.601.000	-58.447
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.791.042	1.845.000	53.958
114-119	Variable udgifter i alt	1.456.694	1.631.000	174.306
120-124	Henlæggelser i alt	2.100.000	2.100.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	92.514	89.000	-3.514
Udgifter i alt		13.099.698	13.266.000	166.302
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	-13.196.850	-13.193.000	3.850
202	Renter	-333.294	-53.000	280.294
203	Andre ordinære indtægter	-23.435	-20.000	3.435
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-13.553.579	-13.266.000	287.579
Årets resultat		-453.882		453.882

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	280.294
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Færre udgifter afd.bestyrelsen	82.435
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Højere ydelse på rentetilpasningslån	-58.447
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Mindre forbrug til afløsertimer	53.666
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Billigere end forventet	46.254
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - budgetteret 5-års gennemsnit	28.631
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budget 6,5% - faktisk 2,8%	19.572
Øvrige poster	1.477
I alt	453.882

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	-14.343.095
Forbrug 2023 jf. konto 116	810.755
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.800.000
Kursregulering 2023	-454.638
Indestående pr. 31.12.2023	-15.786.978

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-305.923
Forbrug 2023 jf. konto 117	198.585
Henlagt 2023 jf. konto 121	-300.000
Indestående pr. 31.12.2023	-407.339

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-115.000
Indestående pr. 31.12.2023	-115.000

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-2.341.206
Forbrug 2023	61.748
Indestående pr. 31.12.2023	-2.279.458

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. 898.000.
Målet er ikke nået.
I 2024 henlægges der kr. 450.000.

Konto 405:

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

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	7.659.447	7.601.000	7.704.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	539.428	559.000	564.000
107		Vandafgift	2.529	0	0
109	2	Renovation	373.746	420.000	380.000
110		Forsikringer	216.926	213.000	238.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	5.513	0	3.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	652.900	653.000	686.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	103.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.791.042	1.845.000	1.974.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	746.334	800.000	827.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	221.369	250.000	272.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	810.755	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-810.755	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	198.585	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-198.585	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	338.205	317.000	319.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	79.221	110.000	116.000
119	10	Diverse udgifter	71.565	154.000	135.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.456.694	1.631.000	1.669.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.800.000	1.800.000	2.200.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	300.000	300.000	450.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	13.007.184	13.177.000	13.997.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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.	68.680	80.000	73.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	7.310	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-7.310	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	446	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-446	0	0
131	13	Andre renter	23.834	9.000	20.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	92.514	89.000	93.000
139		Udgifter i alt	13.099.698	13.266.000	14.090.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	289.176	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	164.705	0	0
140		Overskud i alt	453.882	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	13.553.579	13.266.000	14.090.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	-13.104.336	-13.104.000	-13.605.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-92.514	-89.000	-93.000
202	14	Renter	-333.294	-53.000	-285.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.849	-6.000	-3.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-17.586	-10.000	-20.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-4.000	-4.000	-84.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-13.553.579	-13.266.000	-14.090.000
209		Indtægter i alt	-13.553.579	-13.266.000	-14.090.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-13.553.579	-13.266.000	-14.090.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	233.056.648	233.056.648
		1. Kontantværdi pr. 31. december	220.700.000	
		2. Heraf grundværdi	50.697.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	233.056.648	233.056.648
303		Forbedringsarbejde:		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	541.640	610.320
304.9		Anlægsaktiver i alt	233.598.288	233.666.968
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	18	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	3.550
		2. Beboerindskud	31.100	31.100
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	44.569	79.391
	20	4. Fraflytninger	0	253
	21	6. Andre debitorer	23.855	2.910
	22	7. Forudbetalte udgifter	1.929	755
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.654.320	17.248.579
309.9		Omsætningsaktiver i alt	18.755.774	17.366.538
310		Aktiver i alt	252.354.062	251.033.506

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-15.786.978	-14.343.095
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-407.339	-305.923
405	25	Tab ved fraflytninger	-115.000	-115.000
406	26	Andre henlæggelser	-2.279.458	-2.341.206
406.9		Henlæggelser i alt	-18.588.775	-17.105.225
407	27	Opsamlet resultat	-358.503	-197.798
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-18.947.278	-17.303.022
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-80.674.226	-85.042.904
		2. Nykredit	-59.593.225	-62.735.758
		4. Landsbyggefonden	-16.193.310	-16.193.310
409		Beboerindskud	-4.628.400	-4.628.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-71.967.487	-64.456.275
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-233.056.648	-233.056.648
417		Langfristet gæld i alt	-233.056.648	-233.056.648
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-106.173	-72.831
421	29	Skyldige omkostninger	-184.847	-548.251
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-59.115	-52.754
426		Kortfristetgæld i alt	-350.135	-673.835
		Gæld i alt	-233.406.783	-233.730.483
430		Passiver i alt	-252.354.062	-251.033.506

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
			UDGIFTER		
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	7.511.212	7.504.000	7.508.000
101.2		Renter	72.324	647.000	643.000
101.3		Bidrag	567.648	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	-266.686	-271.000	-207.000
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-225.051	-279.000	-240.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	7.659.447	7.601.000	7.704.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	319.777	361.000	311.000
109.2		Affaldsposer	6.500	11.000	11.000
109.3		Øvrige renovation	47.469	48.000	58.000
		Renovation i alt	373.746	420.000	380.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	649.300	649.000	682.000
112.1		Tillægsydelse	3.600	4.000	4.000
		Samlet administrationsbidrag	652.900	653.000	686.000
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	103.000
		Bidrag til foreningen i alt	652.900	653.000	789.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	709.147	756.000	785.000
114.7		IT varmemesterkontor	17.783	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	19.403	26.000	26.000
		Renholdelse i alt	746.334	800.000	827.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	13.972	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	25.876	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	42.667	250.000	272.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	475	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	74.839	0	0
115.6		Materiel	63.540	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	221.369	250.000	272.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	187.973	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	79.053	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	294.952	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	53.356	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	126.292	0	0
116.6		Materiel	69.129	0	0
		Forbrug i alt	810.755	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-810.755	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel fællesfaciliteters drift	30.608	15.000	15.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	302.600	302.000	303.000
		Driftsudgifter solceller	4.997	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	338.205	317.000	319.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	338.205	317.000	319.000
	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	50.095	73.000	72.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	23.446	22.000	29.000
		Øvrige udgifter	5.680	15.000	15.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	79.221	110.000	116.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	79.221	110.000	116.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	417.426	427.000	435.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	23.941	24.000	25.000
119.2		Trivselsformål	28.200	70.000	50.000
119.3		Afdelingsmøder	1.731	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.271	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	13.422	50.000	50.000
		Diverse udgifter i alt	71.565	154.000	135.000
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	120,22	120,22	146,94
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.800.000	1.800.000	2.200.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.800.000	1.800.000	2.200.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	20,04	20,04	30,06
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	300.000	300.000	450.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	300.000	300.000	450.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	23.834	9.000	20.000
		Andre renter i alt	23.834	9.000	20.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	-309.460	-48.000	-264.000
		Andre renter	-23.834	-5.000	-21.000
		Renter i alt	-333.294	-53.000	-285.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.849	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.849	-6.000	-3.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	-17.586	-10.000	-20.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-4.000	-4.000	-84.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-23.435	-20.000	-107.000
		Korrektion bestyrelsesposter tidl. År	-883,31	0	0

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	233.056.648	233.056.648
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	233.056.648	233.056.648
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	610.320	589.688
		+ Årets tilgang	289.176	95.500
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afskrivninger	-68.680	-74.868
		- Årets overskud	-289.176	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	541.640	610.320
305.1	18	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	3.550
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	3.550
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Elregnskaber	44.569	79.391
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	44.569	79.391
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	253
		Fraflytninger i alt	0	253
305.6	21	Andre debitorer		
		Afdragsordninger	0	821
		Øvrige debitorer	18.964	0
		Engangsbeløb	4.891	2.089
		Andre debitorer i alt	23.855	2.910
305.7	22	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	755
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.929	0
		Forudbetalte forbrug i alt	1.929	755

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-14.343.095	-15.143.187
		Årets forbrug (konto 116)	810.755	1.027.632
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.800.000	-1.650.000
		Kursregulering	-454.638	1.422.459
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-15.786.978	-14.343.095
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-305.923	-305.595
		Årets forbrug (konto 117.1)	198.585	299.672
		Årets henlæggelser (konto 121)	-300.000	-300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-407.339	-305.923
405	25	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-115.000	-115.000
		Tab ved fraflytninger i alt	-115.000	-115.000
406	26	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-2.341.206	-2.617.743
		Årets forbrug	61.748	276.536
		Andre henlæggelser i alt	-2.279.458	-2.341.206
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-197.798	-164.810
		Årets overskud (konto 140)	-164.705	-142.987
		Overført til drift (konto 203.6)	4.000	110.000
		Opsamlet resultat i alt	-358.503	-197.798
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede elregnskaber	-106.173	-72.831
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-106.173	-72.831
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-149.755	-469.778
		Feriepengeforpligtelser	-10.395	-18.438
		Varme	-516	0
		El	-24.181	-33.372
		Øvrige skyldige	0	-26.662
		Skyldige omkostninger i alt	-184.847	-548.251
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-59.115	-52.754
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-59.115	-52.754

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 080 - Salamanderparken 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 080 - Salamanderparken

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Realkredit Danmark		20075938004	125.493.000	85.042.904,48	0,00	0,00	4.368.678,15	0,00	102.087,81	338.831,12	0,00	225.051,23	80.674.226,33	2042
RD oprindelig flexlån			125.493.000	85.042.904,48	0,00	0,00	4.368.678,15	0,00	102.087,81	338.831,12	0,00	225.051,23	80.674.226,33	
Nykredit Realkredit A/S		314691104	77.805.000	60.797.514,86	0,00	0,00	3.048.742,59	0,00	-18.298,47	222.750,00	266.685,72	0,00	57.748.772,27	2042
Nykredit Realkredit A/S		314691105	2.247.000	1.938.243,53	0,00	0,00	93.791,20	0,00	-11.465,28	6.066,92	0,00	0,00	1.844.452,33	2044
NK oprindelig flexlån			80.052.000	62.735.758,39	0,00	0,00	3.142.533,79	0,00	-29.763,75	228.816,92	266.685,72	0,00	59.593.224,60	
Landsbyggefonden		10800001	16.193.310	16.193.310,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.193.310,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			16.193.310	16.193.310,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.193.310,00	
Selvfinansering	Udvidelse af haver	10800004	779.668	237.054,43	0,00	0,00	43.136,35	0,00	9.363,65	0,00	0,00	0,00	193.918,08	2024
Selvfinansering	Hems og nedhægt loft	10800016	398.500	373.265,21	0,00	0,00	25.543,23	0,00	14.470,77	0,00	0,00	0,00	347.721,98	2041
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.178.168	610.319,64	0,00	0,00	68.679,58	0,00	23.834,42	0,00	0,00	0,00	541.640,06	
Selvfinansering	El-ladestandere	10800017	82.000	0,00	82.000,00	0,00	0,00	82.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansering	Nedgravet affald	10800018	192.308	0,00	192.307,50	0,00	0,00	192.307,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansering	Videoovervågning affaldsområde	10800019	14.869	0,00	14.868,75	0,00	0,00	14.868,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			289.177	0,00	289.176,25	0,00	0,00	289.176,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	