



AFDELING 081 - SVANEPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	14
Prioritetsgæld	17

AFDELING 081 - SVANEPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	81	Kommune	746
ALBOA		Afdeling 081 - Svaneparken		Skanderborg Kommune	
Vestergårdsvej 15		Sangsvane Allé 1-31, 2-50		Skanderborg Fælled 1	
8260 Viby J		8464 Galten		8660 Skanderborg	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	87947000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
24059					
Matrikeltekst					
14 KV, Galten B/S					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		31	3.098	1	31,0
Ældreboliger		10	904	1	10,0
Boligoplysninger i alt		41	4.002		41,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	25	2.264	1	25,0
	4	12	1.298	1	12,0
	5	4	440	1	4,0
Fælleshus		3	0	1	0,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		41	4.002		41,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	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	Ja
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	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift	
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	41	3.996,0	28. maj 2014		01-01-2017
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	0	0,0			
Boliger i tæt / lav byggeri	41	3.996,0			
Boligafgifter	Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	1.021,88	1. januar 2023	26,20	2,63%	104.868

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 137.580.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.429.744	2.422.000	-7.744
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	394.242	418.000	23.758
114-119	Variable udgifter i alt	478.535	492.000	13.465
120-124	Henlæggelser i alt	980.000	980.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0
Udgifter i alt		4.282.521	4.312.000	29.479

Indtægter

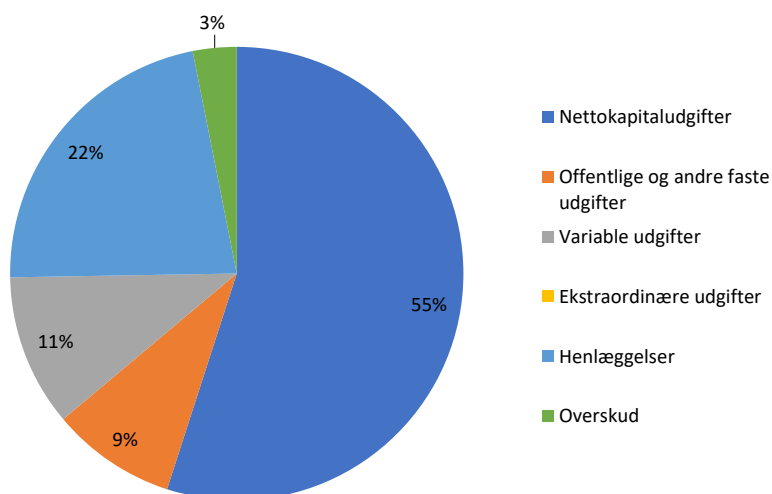
201	Boligafgifter og leje	-4.089.552	-4.090.000	-448
202	Renter	-119.572	-16.000	103.572
203	Andre ordinære indtægter	-210.977	-206.000	4.977
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-4.420.101	-4.312.000	108.101

Årets resultat	-137.580	137.580
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	103.572
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-32.432
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Besparelse alm. renovationsafgift + øvr. renovation	27.395
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivsel, afd.bestyrelse og afd.møder	23.687
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse på løn og vinterberedskab	20.072
Øvrige poster	-4.715
I alt	137.580

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 081 - SVANEPARKEN

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	-3.606.643
Forbrug 2023 jf. konto 116	280.422
Henlagt 2023 jf. konto 120	-900.000
Kursregulering 2023	-175.668
Indestående pr. 31.12.2023	-4.401.889

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-332.068
Forbrug 2023 jf. konto 117	102.508
Henlagt 2023 jf. konto 121	-80.000
Indestående pr. 31.12.2023	-309.560

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-30.000
Indestående pr. 31.12.2023	-30.000

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-2.165.182
Forbrug 2023	218.010
Indestående pr. 31.12.2023	-1.947.172

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. 240.000.
Målet er nået.
I 2024 henlægges der kr. 80.000.

Konto 405:

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

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

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	2.429.744	2.422.000	2.502.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	26.411	27.000	28.000
109	2	Renovation	109.605	137.000	133.000
110		Forsikringer	61.121	60.000	67.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	338	0	0
		3. Målerpasning m.m.	5.706	4.000	5.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	191.060	190.000	201.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	28.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	394.242	418.000	462.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	248.428	261.000	278.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	17.500	25.000	30.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	94.432	62.000	62.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	280.422	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-280.422	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	102.508	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-102.508	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	30.799	30.000	33.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	33.064	36.000	41.000
119	10	Diverse udgifter	54.313	78.000	78.000
119.9		Variable udgifter i alt	478.535	492.000	522.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	900.000	900.000	960.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	80.000	80.000	80.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.282.521	4.312.000	4.526.000
Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.164	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.164	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-2.400	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	2.400	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0
139		Udgifter i alt	4.282.521	4.312.000	4.526.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	137.580	0	0
140		Overskud i alt	137.580	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.420.101	4.312.000	4.526.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

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	-4.089.552	-4.090.000	-4.287.000
202	13	Renter	-119.572	-16.000	-102.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.930	-3.000	-2.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-36.047	-30.000	-33.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-173.000	-173.000	-102.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.420.101	-4.312.000	-4.526.000
209		Indtægter i alt	-4.420.101	-4.312.000	-4.526.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.420.101	-4.312.000	-4.526.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	75.761.200	75.761.200
		1. Kontantværdi pr. 31. december		45.000.000
		2. Heraf grundværdi		4.238.900
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	75.761.200	75.761.200
304.9		Anlægsaktiver i alt	75.761.200	75.761.200
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	16	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	9.585	11.440
	17	4. Fraflytninger	4.091	0
	18	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	97.057
	19	6. Andre debitorer	2.011	25.625
	20	7. Forudbetalte udgifter	0	6
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.318.634	6.493.164
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.334.321	6.627.292
310		Aktiver i alt	83.095.521	82.388.492

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.401.889	-3.606.643
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-309.560	-332.068
405	23	Tab ved fraflytninger	-30.000	-30.000
406	24	Andre henlæggelser	-1.947.172	-2.165.182
406.9		Henlæggelser i alt	-6.688.622	-6.133.893
407	25	Opsamlet resultat	-242.404	-277.824
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-6.931.025	-6.411.716
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-54.028.607	-56.160.058
		4. Landsbyggefonden	-7.576.100	-7.576.100
409		Beboerindskud	-1.515.100	-1.515.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-12.641.393	-10.509.942
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-75.761.200	-75.761.200
417		Langfristet gæld i alt	-75.761.200	-75.761.200
Kortfristetgæld				
421	26	Skyldige omkostninger	-212.206	-109.705
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-15.560	-71.657
425		Anden kortfristet gæld:		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-175.530	-34.214
426		Kortfristetgæld i alt	-403.296	-215.575
		Gæld i alt	-76.164.496	-75.976.775
430		Passiver i alt	-83.095.521	-82.388.492

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

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	2.131.451	2.131.000	2.141.000
101.2		Renter	240.206	420.000	411.000
101.3		Bidrag	180.009	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	0	-129.000	-50.000
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-121.922	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.429.744	2.422.000	2.502.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	109.544	127.000	123.000
109.3		Øvrige renovation	61	10.000	10.000
		Renovation i alt	109.605	137.000	133.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	176.300	176.000	185.000
112.1		Tillægsydelse	14.760	14.000	16.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>191.060</i>	<i>190.000</i>	<i>201.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	28.000
		Bidrag til foreningen i alt	191.060	190.000	229.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	231.723	242.000	260.000
114.7		IT varmemesterkontor	6.270	6.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	10.435	13.000	12.000
		Renholdelse i alt	248.428	261.000	278.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	6.492	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	2.572	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	19.103	62.000	62.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	4.341	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	27.996	0	0
115.6		Materiel	33.928	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	94.432	62.000	62.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

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	21.245	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	29.477	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	37.771	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	159.434	0	0
116.6		Materiel	32.495	0	0
		Forbrug i alt	280.422	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-280.422	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	30.000	30.000	30.000
		Driftsudgifter solceller	799	0	3.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	30.799	30.000	33.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	30.799	30.000	33.000
	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	26.862	27.000	28.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	0	5.000	6.000
		Øvrige udgifter	6.202	4.000	7.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	33.064	36.000	41.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	33.064	36.000	41.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	63.863	66.000	74.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	6.500	7.000	7.000
119.2		Trivselsformål	38.206	50.000	50.000
119.3		Afdelingsmøder	5.270	10.000	10.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.331	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	5	1.000	1.000
		Diverse udgifter i alt	54.313	78.000	78.000
	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	224,89	224,89	239,88
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	900.000	900.000	960.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	900.000	900.000	960.000
	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	19,99	19,99	19,99
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	80.000	80.000	80.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	80.000	80.000	80.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	13	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-119.572	-16.000	-102.000
		Renter i alt	-119.572	-16.000	-102.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.930	-3.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.930	-3.000	-2.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	-36.047	-30.000	-33.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-173.000	-173.000	-102.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-210.977	-206.000	-137.000

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	75.761.200	75.761.200
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	75.761.200	75.761.200
305.3	16	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Vandregnskaber	9.585	11.440
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	9.585	11.440
305.4	17	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	4.091	0
		Fraflytninger i alt	4.091	0
305.5	18	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede elregnskaber	0	97.057
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	97.057
305.6	19	Andre debitorer		
		Øvrige debitorer	1.349	25.625
		Engangsbeløb	661	0
		Andre debitorer i alt	2.011	25.625
305.7	20	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	6
		Forudbetalte forbrug i alt	0	6

AFDELING 081 - SVANEPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-3.606.643	-3.267.266
		Årets forbrug (konto 116)	280.422	184.973
		Årets henlæggelser (konto 120)	-900.000	-1.050.000
		Kursregulering	-175.668	525.651
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-4.401.889	-3.606.643
402	22	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-332.068	-275.234
		Årets forbrug (konto 117.1)	102.508	23.166
		Årets henlæggelser (konto 121)	-80.000	-80.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-309.560	-332.068
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-30.000	-30.000
		Tab ved fraflytninger i alt	-30.000	-30.000
406	24	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-2.165.182	-2.303.603
		Årets forbrug	218.010	138.421
		Andre henlæggelser i alt	-1.947.172	-2.165.182
407	25	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-277.824	-611.608
		Årets overskud (konto 140)	-137.580	-2.216
		Overført til drift (konto 203.6)	173.000	336.000
		Opsamlet resultat i alt	-242.404	-277.824
421	26	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-160.769	-42.155
		Feriepengeforpligtelser	-7.056	-6.305
		El	-44.042	-60.903
		Vand	-60	0
		Øvrige skyldige	-278	-342
		Skyldige omkostninger i alt	-212.206	-109.705
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-15.560	-71.657
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-15.560	-71.657
425.3	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede elregnskaber	-134.078	0
		Afsluttede vandregnskaber	-41.452	-34.214
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-175.530	-34.214

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 081 - Svaneparken for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter en resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

PÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard

Statsaut. revisor

MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 24. april 2024



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 11. juni 2024

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 081 - Svaneparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/		Udløbsår		
			Hovedstol	primio	Tilgang	Afgang	afskrivning		overskud	Rente		Bidrag	ydelssesstøtte
Nykredit Realkredit A/S		351266501	66.670.000	56.160.057,98	0,00	0,00	2.131.450,88	0,00	240.206,04	180.009,00	121.922,16	54.028.607,10	2047
			66.670.000	56.160.057,98	0,00	0,00	2.131.450,88	0,00	240.206,04	180.009,00	121.922,16	54.028.607,10	
Landsbyggefonden		10810004	7.576.100	7.576.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.576.100,00	2099
			7.576.100	7.576.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.576.100,00	
LBF oprindelig kontantlån													