

Regnskab for 01-01-2022 til 31-12-2022

BOLIGSELSKAB		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE			
LBF-Boligorganisationsnr.	715	Kommune	751		
ALBOA		Aarhus Kommune			
Vestergårdsvej 15		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32			
8260 Viby J		8000 Aarhus C			
Tlf.:	8740 6700	Tlf.:	89402000		
E-mail:	post@alboa.dk		aarhus.kommune@aarhus.dk		
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
Lejemål	Antal Afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		6.665	540.928	1	6.665,0
Ungdomsboliger		393	12.130	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.177	561.126		7.177,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	30	1	1,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		15	847	1	0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		37	3.874	1 pr. påbegyndt 60 m ²	81,0
- Institutioner		20	8.856	1 pr. påbegyndt 60 m ²	157,0
- Garager/carporte		983	41	1/5	191,0
Afdelinger i alt		8.233	573.927		7.607,0
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:					lejemåls-enheder
		Antal	Antal lejemål		
Egmontgården, Viby J		4	30		76
Andelsboligforeningen Holme Parkvej		1	9		9
Afdelinger i alt		5	39,00		85

ÅRSBERETNING

		Regnskab 2022	Budget 2022	Afvigelse
Udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag mv.:	399.200	397.000	-2.200
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	758.007	1.405.000	646.993
511	Personaleudgifter	26.486.902	28.739.000	2.252.098
513	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.491.444	8.080.000	-411.444
514	Kontorlokaleudgifter	2.430.755	2.473.000	42.245
515	Afskrivninger, driftsmidler	990.071	1.050.000	59.929
516	Særlige aktiviteter	1.464.149	1.276.000	-188.149
521	Revision	800.000	800.000	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	57.758.719	1.881.000	-55.877.719
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfon	53.347.436	54.700.000	1.352.564
541	Ekstraordinære udgifter	20.155.038	17.234.000	-2.921.038
	Udgifter i alt	173.081.720	118.035.000	-55.046.720
551	Henlæggelser til arbejdskapitalen	0	269.000	269.000
	Udgifter og evt. overskud i alt	173.081.720	118.304.000	-54.777.720

Indtægter

601	Administrationsbidrag:	-33.194.139	-33.234.000	-39.861
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	-4.493.673	-3.952.000	541.673
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligatione	-52.021.193	-2.240.000	49.781.193
604	Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	-53.347.436	-54.700.000	-1.352.564
606	Forbedringsarbejde mv.:	-5.245.290	-6.944.000	-1.698.710
611	Ekstraordinære indtægter	-20.155.038	-17.234.000	2.921.038
	Indtægter i alt	-168.456.769	-118.304.000	50.152.769
621	Årets underskud overført til konto 805	-4.624.951	0	4.624.951
	Indtægter og evt. underskud i alt	-173.081.720	-118.304.000	54.777.720

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.) - Negativt afkast og store kurstab	-55.877.719
Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.) - Negativt afkast, renteindtægt fra afdelingerne	49.781.193
Personaleudgifter - Budgetteret nyansættelser først sket i løbet af 2022, samt mere lønrefusion end budgetteret	2.252.098
Samlede ordinære indtægter - Forbedringsarbejde mv.: - Færre indtægter fra byggesagshonorar gr. forsinkelser	-1.698.710
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse - Merindtægt restancegebyrer, samt adm. bidrag tillægsydelse	541.673
Bruttoadministrationsudgifter - Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift) - Prisstigning licener, IT-sikkerhed, i-opgaver	-411.444
Øvrige poster	518.957
I alt	-4.893.951

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag mv.:			
		1. Afdelinger i drift	399.200	397.000	410.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	758.007	1.405.000	1.380.000
511	2	Personaleudgifter	26.486.902	28.739.000	29.431.000
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.491.444	8.080.000	8.870.000
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.430.755	2.473.000	2.434.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	990.071	1.050.000	1.250.000
516	6	Særlige aktiviteter	1.464.149	1.276.000	1.466.000
521		Revision	800.000	800.000	825.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	41.820.527	44.220.000	46.066.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	57.758.719	1.881.000	1.848.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	53.347.436	54.700.000	54.700.000
540		Samlede ordinære udgifter	152.926.682	100.801.000	102.614.000
541	9	Ekstraordinære udgifter	20.155.038	17.234.000	23.530.000
550		Udgifter i alt	173.081.720	118.035.000	126.144.000
551		Overskudsdeling:			
		Henlæggelser til arbejdskapitalen	0	269.000	735.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	173.081.720	118.304.000	126.879.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinærer indtægter			
601	10	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift	-32.691.955	-32.708.000	-32.869.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	-488.416	-521.000	-481.000
		3. Sideaktivitetsafdeling	-13.768	-5.000	-5.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	-4.493.673	-3.952.000	-4.794.000
603	12	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	-52.021.193	-2.240.000	-2.583.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	-53.347.436	-54.700.000	-54.700.000
606		Forbedringsarbejde mv.:			
	13	1. Byggesagshonorar	-5.245.290	-6.944.000	-7.917.000
610		Samlede ordinære indtægter	-148.301.731	-101.070.000	-103.349.000
611	14	Ekstraordinære indtægter	-20.155.038	-17.234.000	-23.530.000
620		Indtægter i alt	-168.456.769	-118.304.000	-126.879.000
621		Årets underskud overført til konto 805	-4.624.951	0	0
630		Indtægter og evt. underskud i alt	-173.081.720	-118.304.000	-126.879.000

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	15	Administrationsbygning	25.038.937	25.574.388
702	16	Inventar	157.798	197.975
704	17	IT-anlæg	788.129	119.487
Materielle anlægsaktiver i alt			25.984.864	25.891.851
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	19.595.639	20.629.115
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter	341.045	341.045
716	19	Indskud i Landsbyggefonden	50.161.827	53.495.261
Finansielle anlægsaktiver i alt			70.098.511	74.465.421
720		Anlægsaktiver i alt	96.083.375	100.357.271
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721	20	Afdelinger i drift	24.088.866	30.089.050
722	21	Afdelinger under opførelse	0	16.663
725		Debitorer	801.645	1.196.633
726		Andre tilgodehavender	5.885.667	4.389.774
727		Forudbetalte udgifter	424.849	488.879
730		Tilgodehavende renter mv.	0	275.698
731	22	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	590.183.725	639.236.198
732		Likvide beholdninger:		
	23	Bankbeholdning	4.945.830	8.618.787
Omsætningsaktiver i alt			626.330.583	684.311.682
750		Aktiver i alt	722.413.958	784.668.953

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
PASSIVER				
Egenkapital				
801	24	Boligorganisationsandele	-5.511.700	-5.511.700
803	25	Dispositionsfond	-122.993.353	-133.991.218
805	26	Arbejds kapital	-33.870.129	-38.495.080
809.9		Egenkapital i alt	-162.375.182	-177.997.998
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	-6.319.355	-6.733.602
819.9		Langfristet gæld i alt	-6.319.355	-6.733.602
Kortfristet gæld				
821	27	Afdelinger i drift	-533.078.855	-560.137.510
824	28	Bankgæld	-2.930.727	-19.003.853
825		Leverandører	-1.676.070	-1.116.876
826		Skyldige omkostninger	-12.410.880	-13.434.278
829		Feriepengeforpligtelse	-1.282.121	-1.420.453
830	29	Anden kortfristet gæld	-2.340.767	-4.824.384
830.8		Kortfristet gæld i alt	-553.719.421	-599.937.353
830.9		Passiver i alt	-722.413.958	-784.668.953

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	469.047	440.000	440.000
		Repræsentation	207.993	605.000	605.000
		Kursus	62.173	320.000	300.000
		Kontingenter og bidrag	18.794	40.000	35.000
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	758.007	1.405.000	1.380.000
511	2	Personaleudgifter			
		Lønninger, administrativt personale	25.123.024	26.521.000	27.289.000
		Andre udgifter til social sikring	451.068	430.000	442.000
		Fremmed assistance	620.261	645.000	440.000
		Forskydning i feriepengeansvar	-122.000	200.000	200.000
		Refusion af syge- og dagpenge	-892.822	-412.000	-390.000
		Andre personaleudgifter	1.307.371	1.355.000	1.450.000
		Personaleudgifter i alt	26.486.902	28.739.000	29.431.000
		Oplysning om antal medarbejdere m.v.:			
		Antal heltidsansatte	40		
		Ledelsesudgifter (løn, pension og fri telefon)	1.243.000		
		Eventualforpligtelser vedr. fratrædelsesgodtgørelse til direktøren	900.000		
		Honoaret udgjorde til bestyrelsesformanden 92 t.kr, til næstformanden 72 t.kr. og til hvert af bestyrelsesmedlemmerne 53 t.kt.			
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)			
		Kontorartikler, papirer og tryksager	430.338	450.000	460.000
		Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	186.918	165.000	210.000
		Telefonudgifter	1.036.709	995.000	1.014.000
		IT	5.449.160	5.230.000	5.929.000
		Porto og fragt	415.980	400.000	415.000
		Gebyrer	565.954	565.000	565.000
		Juridisk assistance	291.910	170.000	175.000
		Forsikringer	76.686	85.000	82.000
		Reparation og vedligeholdelse inventar m.m.	32.497	0	0
		Øvrige omkostninger	5.292	20.000	20.000
		Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift) i alt	8.491.444	8.080.000	8.870.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
514	4	Kontorlokaleudgifter			
		Prioritetsydelse	53.285	58.000	50.000
		Ejendomsskatter	74.616	80.000	80.000
		El	198.751	180.000	192.000
		Vand og varme	80.709	95.000	100.000
		Forsikringer	27.447	60.000	35.000
		Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.460.496	1.389.000	1.441.000
		Afskrivning, indretning lejede lokaler	535.451	611.000	536.000
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.430.755	2.473.000	2.434.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler			
		Inventar	113.690	100.000	100.000
		IT	581.827	700.000	700.000
		Småanskaffelser	294.554	250.000	450.000
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	990.071	1.050.000	1.250.000
516	6	Særlige aktiviteter			
		Fælles opnotering til ungdomsboliger	145.885	156.000	146.000
		Administrationshonorar AARHUSBOLIG	1.005.708	720.000	920.000
		ALBOA inside	114.400	200.000	200.000
		Arkitekthonorar	198.156	200.000	200.000
		Særlige aktiviteter i alt	1.464.149	1.276.000	1.466.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden			
		Ydelse fra afdelinger vedr. udamortiserede lån jf. kto. 803.4	11.377.181	12.000.000	12.000.000
		Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	30.359.311	31.000.000	31.000.000
		Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	11.610.944	11.700.000	11.700.000
		Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden i alt	53.347.436	54.700.000	54.700.000
541	9	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud disp.fond - Boligsocialt arbejde	2.855.349	3.000.000	3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokale	249.266	440.000	440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	2.829.087	2.500.000	2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	10.909.237	10.394.000	16.690.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	3.312.099	900.000	900.000
		Ekstraordinære udgifter i alt	20.155.038	17.234.000	23.530.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
INDTÆGTER					
601	10	Administrationsbidrag:			
		Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter	41.820.527	44.220.000	46.066.000
		- Andet støttet boligbyggeri	488.416	521.000	481.000
		- Sideaktivitets-afdelinger	13.768	5.000	5.000
		- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	4.493.673	3.952.000	4.794.000
	13	Byggesagshonorar	5.245.290	6.944.000	7.917.000
		Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	31.579.380	32.798.000	32.869.000
		Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.150	4.310	4.264
		Opgørelse af administationsbidrag			
		Addministrationsbidrag			
		1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.300
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	-32.691.955	-32.708.000	-32.869.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	-488.416	-521.000	-481.000
		3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	-13.768	-5.000	-5.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse			
		Restancegebyr (påkravsgebyr)	-415.268	-400.000	-370.000
		Ventelistegebyr	-2.113.350	-2.100.000	-2.100.000
		Adm. Bidrag - individuelle forbedringer, vaskeri, forbrugsregnskaber	-1.965.056	-1.452.000	-2.324.000
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse i alt	-4.493.673	-3.952.000	-4.794.000
		Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
		Anvendte rentesatser:			
		Udlån:	1,33-1,50 %		
		Afdelingsmidler i forvaltning:			
		1. Henlagte midler	-6,61%		
		2. Driftsmidler	-6,61%		
		Dispositionsfond:	1,33%		
603	12	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)			
		Renteindtægter fra afdelinger	-46.109.165	0	0
		Afdelingers byggeudlæg	-1.504.300	-315.000	-700.000
		Renter obligationer	-4.130.185	-1.625.000	-1.583.000
		Realiserede kursgevinster	-18.793	0	0
		Urealiserede kurstab	-54.222	0	0
		Renter debitorer	-21.149	0	0
		Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0	-150.000	-150.000
		Andre renter	-183.380	-150.000	-150.000
		Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.) i alt	-52.021.193	-2.240.000	-2.583.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)			
		Renter til Dispositionsfonden	144.649	150.000	150.000
		Renter til afdelingerne - fællesordning	0	1.418.000	1.373.000
		Renter bankgæld	137.236	163.000	175.000
		Renter kreditorer	2.493	0	0
		Kurstab obligationer	57.474.230	0	0
		Egen trækingsret (kto. 716)	0	150.000	150.000
		Andre renter	111	0	0
		Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.) i alt	57.758.719	1.881.000	1.848.000
		Netto renteindtægt/-udgift	5.737.526	-359.000	-735.000
		Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	754	-47	-95
611	14	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud disp.fond - Boligsocialt arbejde	-2.855.349	-3.000.000	-3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokaler	-249.266	-440.000	-440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	-2.829.087	-2.500.000	-2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	-10.909.237	-10.394.000	-16.690.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	-3.312.099	-900.000	-900.000
		Ekstraordinære indtægter i alt	-20.155.038	-17.234.000	-23.530.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
AKTIVER				
701	15	Administrationsbygning		
		Anskaffelsessum primo	32.327.286	32.327.286
		Anskaffelsessum ultimo	32.327.286	32.327.286
		Af- og nedskrivninger primo	-6.752.898	-6.217.447
		Årets af- og nedskrivninger	-535.451	-535.451
		Af- og nedskrivninger ultimo	-7.288.349	-6.752.898
		Administrationsbygning i alt	25.038.937	25.574.388
702	16	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	3.406.641	3.109.679
		+ Tilgang	73.513	296.962
		Anskaffelsessum ultimo	3.480.153	3.406.641
		Af- og nedskrivninger primo	-3.208.666	-3.109.679
		Årets af- og nedskrivninger	-113.690	-98.987
		Af- og nedskrivninger ultimo	-3.322.356	-3.208.666
		Inventar i alt	157.798	197.975
704	17	IT-anlæg		
		Anskaffelsessum primo	10.005.830	9.776.599
		+ Tilgang	1.250.469	229.231
		Anskaffelsessum ultimo	11.256.299	10.005.830
		Af- og nedskrivninger primo	-9.886.343	-9.181.599
		Årets af- og nedskrivninger	-581.827	-704.744
		Af- og nedskrivninger ultimo	-10.468.170	-9.886.343
		IT-anlæg i alt	788.129	119.487
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
		Almennyttig saneringselskabsgaranti	5.000	5.000
		Bolind	10.000	10.000
		AARHUS Bolig	316.045	316.045
		Malernes cooperative b-andele	10.000	10.000
		Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	341.045	341.045

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
716	19	Indskud i Landsbygefonden		
		Bundne A- og G indskud	11.567.256	11.567.256
		C indskud	81.667	81.667
		Egen trækingsret:		
		Primo saldo	41.846.337	35.443.960
		+ Årets tilgang	6.966.566	6.902.377
		- Årets afgang	-10.300.000	-500.000
		Ultimo saldo	38.512.903	41.846.337
		Indestående i alt	50.161.827	53.495.261
		Af trækingsretsmidlerne er der pr. 31. december 2022 disponeret over:		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	År 2023	2.000.000
		Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2023	400.000
		Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2022	1.300.000
		Afdeling 009 - Saralystparken II	År 2023	2.200.000
		Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	År 2025	410.000
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	År 2023	3.600.000
		Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	År 2028	4.180.000
		Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	År 2028	4.160.000
		Afdeling 026 - Kjærslund	År 2023	4.000.000
		Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	År 2028	4.120.000
		Afdeling 029 - Kærgårdsparken	År 2023	2.000.000
		Afdeling 033 - Abildgade	År 2023	530.000
		Afdeling 034 - Vårkjærparken	År 2028	6.220.000
		Afdeling 037 - Vejlby Vest	År 2024/2026	6.670.000
		Afdeling 040 - Håndværkerparken I	År 2025	940.000
		Afdeling 042 - Egelundsparken	År 2025	2.920.000
		Afdeling 043 - Håndværkerparken II	År 2025	1.030.000
		Afdeling 044 - Fiskergade	År 2025	650.000
		Afdeling 046 - Hirsevænget	År 2023	500.000
		Afdeling 047 - Råhøjparken	År 2026	9.500.000
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	År 2024	5.625.000
		Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2023	410.000
		Afdeling 051 - Rybo	År 2023	400.000
		Afdeling 053 - Håndværkerparken V	År 2025	420.000
		Afdeling 054 - Bavnebakken	År 2023	2.000.000
		Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	År 2025	730.000
		Afdeling 063 - Bøgeskovparken	År 2023	2.000.000
		Afdeling 070 - Jegstrupvej	År 2023	766.000
		Disponeret i alt		69.681.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
721	20	Tilgodehavender afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	8.012.571	0
		Afdeling 006 - Hømosevej	0	2.177.594
		Afdeling 009 - Saralystparken II	4.065.011	7.717.818
		Afdeling 016 - Høvænget	1.203.182	8.202.979
		Afdeling 025 - Rundhøj II	0	11.910.497
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	10.808.102	0
		Afdeling 308 - Kjærslund Institutioner	0	80.162
		Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	24.088.866	30.089.050
722	21	Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdeling 083 - Brokvarteret	0	7.897
		Afdeling 084 - Ceres Allé	0	8.766
		Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	16.663
731	22	Værdipapirer		
		Anskaffelsessum primo	639.236.198	641.076.305
		Korrektion primo	-6.712	0
		+ Tilgang i året	219.955.370	178.615.368
		- Afgang i året	-226.839.600	-173.071.687
		Samlet anskaffelsessum ultimo	632.345.256	646.619.986
		Samlede opskrivninger primo		
		Korrektion opskrivninger primo	712	0
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	-313.653	-2.082.693
		+ Opskrivninger i året	-1.482.309	-1.412.094
		Samlede opskrivninger ultimo	598.368	2.393.617
		Samlede nedskrivninger primo		
		Korrektion nedskrivninger primo	6.000	0
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	3.338.397	984.918
		+ af- og nedskrivninger i året	-43.710.679	-4.873.918
		Samlede nedskrivninger ultimo	-46.474.321	-6.108.039
		Bogført værdi ultimo	590.183.725	639.236.198
732	23	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
		Sydbank - PM-aftale	4.292.941	8.523.383
		Sydbank deponeringskonto	269.575	0
		Nykredit Bank - PM-aftale	373.101	85.801
		Nordea Bank	10.214	9.604
		Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	4.945.830	8.618.787

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
PASSIVER				
801	24	Boligorganisationsandele		
		Saldo primo	-5.511.700	-5.511.700
		Boligorganisationsandele i alt	-5.511.700	-5.511.700
803	25	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	-133.991.218	-129.549.469
		Tilgang:		
		3. Rentetilskrivninger	-144.649	-123.083
		4. Ydelser, udamortiserede lån	-41.731.337	-41.684.208
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	-11.610.944	-11.503.961
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	17.325.951	10.643.529
		22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	2.829.087	2.936.435
		23 Diverse	-973.933	-17.000
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	35.003.690	34.806.538
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	10.300.000	500.000
		Saldo ultimo	-122.993.353	-133.991.218
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation	19.595.639	20.629.115
		32. Finansiering af administrationsejendom	10.876.220	10.806.122
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	50.161.827	53.495.261
		Disponibel del	-42.359.667	-49.060.720
		Saldo ultimo	-122.993.353	-133.991.218
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	-16.166	-17.449
		Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	-5.568	-6.389

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
		21. Specifikation - Tilskud		
		Afdeling 003 - kloak og VVS	222.000	323.000
		Afdeling 006 - Kloak	23.500	0
		Afdeling 007 - tagrenovering	81.000	81.000
		Afdeling 008 - tagrenovering	0	112.000
		Afdeling 009 - tagrenovering	66.000	66.000
		Afdeling 010 - kloak	52.000	28.000
		Afdeling 011 - vinduer	125.000	125.000
		Afdeling 011 - skadedyr	420.047	0
		Afdeling 016 - renovering	140.000	160.000
		Afdeling 021 - genopretning	65.000	91.000
		Afdeling 024 - renovering	2.834.570	2.952.698
		Afdeling 026 - MgO-sag	4.032.000	0
		Afdeling 028 - badeværelser	166.000	230.000
		Afdeling 029 - kapitaltilførsel	200.000	0
		Afdeling 033 - kapitaltilførsel	200.000	0
		Afdeling 035 - kapitaltilførsel	0	300.000
		Afdeling 035 - renovering	1.500.000	0
		Afdeling 042 - fjernvarme	223.000	190.000
		Afdeling 045 - tårnet	6.782	14.302
		Afdeling 045 - glasgang	60.000	60.000
		Afdeling 045 - renovering	556.167	578.028
		Afdeling 057 - klimaskærm	11.000	11.000
		Afdeling 058 - tag/kviste	5.000	8.000
		Afdeling 070 - vinduer	347.000	0
		Afdeling 389 - kvarterhus	692.144	534.926
		Ejendomsfunktionærområdet	1.314.612	614.349
		Selskabslokaler	249.266	241.982
		Andel fællessekretariat BL	365.829	365.442
		Boligsocialt arbejde	2.855.349	2.823.767
		Øvrige	512.686	733.035
		I alt	17.325.951	10.643.529

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
		31. Specifikation - udlån:		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	1.230.425	1.368.227
		Afdeling 006 - Hømosevej	15.396	30.440
		Afdeling 008 - Byvangen	826.946	887.246
		Afdeling 015 - Dalvangen	192.311	205.373
		Afdeling 016 - Høvænget	5.460.757	5.145.474
		Afdeling 021 - Gartnervænget	0	6.787
		Afdeling 024 - Søndervangen	1.832.934	1.832.934
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	1.776.200	1.776.200
		Afdeling 033 - Abildgade	856.524	856.524
		Afdeling 034 - Vårkjærvej	2.359.330	2.543.560
		Afdeling 036 - Byagerparken	814.187	991.006
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	2.264.896	3.688.440
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	306.261	380.204
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	145.354	145.354
		Afdeling 057 - Ingerslev Boulevard	29.189	32.316
		Afdeling 058 - Damtoften	833.107	858.117
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	368.796	428.103
		Afdeling 070 - Jegstruphøj	153.533	165.926
		I alt	19.466.145	21.342.231
805	26	Arbejdskapital		
		Saldo primo	-38.495.080	-37.644.540
		Tilgang:		
		+ Årets overskud	0	-850.540
		- Årets underskud	4.624.951	0
		Saldo ultimo	-33.870.129	-38.495.080
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	-4.452	-5.013
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		7. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	-341.045	-341.045
		8. Administrationsejendom	-7.843.362	-8.034.664
		Nybyggeri og projekter	0	-16.663
		9. Diverse	-788.129	-119.487
		Disponibel del i alt	-24.897.593	-29.983.221
		Saldo ultimo	-33.870.129	-38.495.080
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	-4.452	-5.060
		Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	-3.273	-3.941

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
821	27	Afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	0	-3.472.138
		Afdeling 002 - Højbjergparken	-5.971.489	-5.904.846
		Afdeling 003 - Runde Gård	-9.962.239	-9.651.144
		Afdeling 004 - Frederiksparken	-5.549.466	-5.387.242
		Afdeling 005 - Øster Allé	-7.795.620	-7.815.328
		Afdeling 006 - Hømosevej	-693.004	0
		Afdeling 007 - Saralystparken I og III	-2.172.757	-11.528.158
		Afdeling 008 - Byvangen	-10.395.742	-10.095.536
		Afdeling 009 - Saralystparken II	0	0
		Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	-1.069.093	-139.912
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	-2.737.889	-14.638.989
		Afdeling 012 - Grønnegården	-6.586.096	-6.615.188
		Afdeling 013 - Stenkildeparken	-10.894.923	-10.471.715
		Afdeling 015 - Dalvangen	-1.393.428	-1.388.696
		Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	-1.715.849	-1.558.785
		Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	-9.510.022	-9.564.592
		Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	-12.198.366	-12.769.611
		Afdeling 020 - Elverdalsparken	-6.267.637	-6.645.312
		Afdeling 021 - Gartnervænget	-3.532.924	-3.532.621
		Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	-10.782.573	-11.609.346
		Afdeling 023 - Rundhøj I	-15.238.774	-15.341.828
		Afdeling 024 - Søndervangen	-36.859.795	-37.668.403
		Afdeling 025 - Rundhøj II	-9.467.007	0
		Afdeling 026 - Kjærslund	-1.959.554	-4.249.075
		Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	-10.501.458	-10.378.554
		Afdeling 028 - Gyvelparken	-6.503.027	-7.257.590
		Afdeling 029 - Kærgårdsparken	-12.120.348	-15.889.459
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	-4.297.599	-4.293.470
		Afdeling 033 - Abildgade	-1.757.511	-10.813.401
		Afdeling 034 - Vårkjærparken	-8.828.905	-7.313.382
		Afdeling 035 - Kalkærparken	-29.924.281	-4.926.933
		Afdeling 036 - Byagerparken	-17.321.428	-15.280.877
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	0	-9.731.780
		Afdeling 038 - Tranbjergparken	-43.791.621	-43.593.280
		Afdeling 039 - Hjulbjergvej	-4.524.516	-5.716.922
		Afdeling 040 - Håndværkerparken I	-13.935.475	-19.444.366
		Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	-3.509.112	-4.131.669
		Afdeling 042 - Egelundsparken	-8.374.270	-8.447.861
		Afdeling 043 - Håndværkerparken II	-24.288.488	-25.239.904
		Afdeling 044 - Fiskergade	-1.543.741	-1.420.514
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	-4.102.658	-4.044.674
		Afdeling 046 - Hirsevænget	-8.962.558	-9.061.791
		Afdeling 047 - Råhøjparken	-4.174.333	-6.185.181
		Afdeling 048 - Gyvelparken	-2.183.352	-2.196.422

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	-3.190.263	-4.151.775
		Afdeling 050 - Beboerhuset	-1.230.263	-1.274.709
		Afdeling 051 - Rybo	-1.605.487	-1.603.228
		Afdeling 052 - Katrinebo	-1.448.173	-1.456.724
		Afdeling 053 - Håndværkerparken V	-4.092.705	-4.489.792
		Afdeling 054 - Bavnebakken	-2.905.460	-8.080.609
		Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	-637.728	-496.198
		Afdeling 058 - Damtoften	-868.540	-922.569
		Afdeling 059 - Generatoren	-961.379	-867.012
		Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	-13.057.895	-13.401.376
		Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	-6.699.764	-6.662.667
		Afdeling 062 - Absalonsgade	-423.981	-340.227
		Afdeling 063 - Bøgeskovparken	-5.028.534	-5.002.562
		Afdeling 064 - Børupvænget	-5.500.043	-6.934.474
		Afdeling 065 - Bofællesskabet Skejbyparken	-264.901	-276.841
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	-8.578.685	-8.725.894
		Afdeling 067 - Kunnerhøj	-3.103.329	-3.246.048
		Afdeling 068 - Holme Parkvej	-4.017.502	-3.972.456
		Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	-9.629.103	-10.112.038
		Afdeling 070 - Jestruphøj	-2.129.575	-3.489.715
		Afdeling 071 - Porskjær	-3.560.372	-3.814.780
		Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	-4.296.301	-4.371.122
		Afdeling 073 - Frisenholt	-4.537.988	-4.516.059
		Afdeling 074 - Frisenholt	-5.646.050	-5.595.923
		Afdeling 076 - Engelundsvej +55	-4.111.065	-3.965.066
		Afdeling 077 - Hvidmosegård	-3.308.294	-3.270.556
		Afdeling 078 - Engelundsvej	-3.671.045	-6.573.206
		Afdeling 079 - Pilevängen	-1.658.206	-1.704.431
		Afdeling 080 - Salamanderparken	-17.248.579	-18.412.649
		Afdeling 081 - Svaneparken	-6.493.164	-6.584.916
		Afdeling 082 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	0	-1.395.438
		Afdeling 083 - Brokvarteret	-4.190.975	0
		Afdeling 084 - Ceres Allé	-2.643.448	0
		Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	-241.478	-268.580
		Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj	-1.406.030	-1.361.284
		Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	-753.909	-649.226
		Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	-844.659	-878.135
		Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	-550.299	-489.956
		Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestuen Tranelly	-347.963	-354.774
		Afdeling 308 - Kjærslund Institutioner	-3.655.889	0
		Afdeling 309 - Myrholmsvej	-118.302	-134.566
		Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	-613.414	-664.584
		Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	-979.033	-1.041.237
		Afdeling 312 - Vejlbys Vest institutioner	-485.323	-381.145
		Afdeling 313 - Aldersint. Børneinstitutioner Tranbjerg	-280.219	-221.831

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
		Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	-601.020	-541.645
		Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	-573.295	-577.286
		Afdeling 316 - Integreret insitution, Stavtrup	-821.761	-803.265
		Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	-82.020	-149.241
		Afdeling 389 - Basen	-586.512	-493.202
		Afdelinger i drift i alt	-533.078.855	-560.137.510
824	28	Bankgæld		
		Sydbank	-2.930.727	-19.003.853
		Bankgæld i alt	-2.930.727	-19.003.853
830	29	Anden kortfristet gæld		
		1. Skyldige løndele	-680.806	-2.419.964
		3. Momsafregning	-197.594	-120.441
		4. Reservationsdeposita	-3.000	-9.000
		6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	-221.982	-257.160
		7. Øvrige	-1.658.736	-1.287.698
		Afdeling 901 - 904 Egmontgården	302.170	352.432
		Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	119.181	-1.082.554
		Anden kortfristet gæld i alt	-2.340.767	-4.824.384

Eventualforpligtelser

Der er pr. 1. juli 2021 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 60 mdr.

Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør:

Leasingforpligtelser:

Forfald inden for 1 år	226.745	188.341
Forfald 1 - 5 år	566.863	659.194
Forpligtelser i alt	793.608	847.535

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der udstedt pantebrev på i alt tkr. 8.334, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 25.039.

Sikkerhedsstillelsen er maskimeret til tkr. 35.000.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut tkr. 2.931 er der stillet sikkerhed i obligationsbeholdningen i Sydbank, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 278.872.

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., d. 26. april 2023

Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til organisationsbestyrelsen i ALBOA - Almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen Boligorganisation Aarhus for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter 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 økonomiske stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 Boards for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsbestyrelsens 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 boligorganisationens evne til at fortsætte 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 boligorganisationen, 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 betrages 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, modificerer 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 ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

PÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen, 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 en forbindelse.

Aarhus N, den 23. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard

Statsaut. revisor

MNE-nr.: MNE26806

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 26. april 2023

Carsten Bach Mikkelsen
Formand

Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Troels Munthe
Bestyrelsesmedlem

Annie Villadsen
Bestyrelsesmedlem

Jane Østgård Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Mads Madsen
Bestyrelsesmedlem

Tonny Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem

Lone Terklildsen
Bestyrelsesmedlem

Henning Skaarup
Bestyrelsesmedlem

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 23. maj 2023

Carsten Bach Mikkelsen
Formand

Regnskab for 2022
SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Boligorg.	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
1.		Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.		Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.		Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.		Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a.		Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
b.		Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
c.		Løbende retssager?		X	
d.		Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
e.		Andre forhold?		X	
5.	1	Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		
6.		Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.		Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.		Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
Afdelinger	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
9.		Er der afdelinger:			
a.		Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
b.	2	Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10.		Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		X	
11.		Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a.		Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
b.		Løbende retssager?		X	
c.		Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
d.		Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
e.		Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
f.		Andre forhold?		X	
12.		Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
a.	3	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	X		
b.	3	Istandsættelse ved fraflytning?	X		
c.	3	Tab ved fraflytning?		X	
13.		Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Spørgeskema

Noter

1.	Der er dækket lejetab i 43 afdelinger for i alt kr. 874.302		
2.	Der er underskudssaldo i:		
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken		161.916
	Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej		59.798
	Afdeling 044 - Fiskergade		144.844
	Afdeling 053 - Håndværkerparken V		53.319
	Afdeling 060 - Håndværkerparken VI		778
	Afdeling 065 - Bofællesskabet Skejbyparken		13.080
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj		7.234
	Afdeling 309 - Myrholmsvej		8.317
3.	24 afdelinger har jf. de seneste DV-planer for 2022 behov for ekstern låneoptagelse/tilskud til arbejder i afdelingen:		
		Aktivitet	Årstal
	Afdeling 002 - Højbjergparken	Vinduer	2024
	Afdeling 003 - Rundegård	Tag/Rør	2045
	Afdeling 004 - Frederiksparken	Tag	2025/2035
	Afdeling 005 - Øster Allé	Vinduer/Rør	2030/2038
	Afdeling 006 - Hømosevej	Facade/tagrenc	2030
	Afdeling 008 - Byvangen	Tag/Vinduer	2025/2031
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	Facade	2025
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	Facade	2027/2035
	Afdeling 016 - Høvænget	Rør	2023
	Afdeling 017 - M.P. Hansens Vej	Tag/Rør	2025/2033
	Afdeling 020 - Elverdalsparken	Tag/Vinduer	2024
	Afdeling 021 - Gartnervænget	Tag/Rør	2034/2040
	Afdeling 028 - Gyvelparken	Facade/Varme	2025
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	Tag	2045
	Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	Tag	2027
	Afdeling 046 - Hirsevænget	Tag/Rør	2035/2040
	Afdeling 048 - Virkelyst	Tag/Rør	2040
	Afdeling 051 - Rybo	Vinduer	2023
	Afdeling 058 - Damtoften	Tag	2023
	Afdeling 059 - Generatoren	Tag	2033/2035
	Afdeling 061 - Stavtrupvænge	Tag/Vinduer	2039
	Afdeling 065 - Bofællesskabet Skejbyparken	Tag/Vinduer	2030/2038
	Afdeling 067 - Kunneruphøj	Vinduer	2035/2040
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	Tag	2050
		Lånebehov	
			50.000
			500.000
			9.900.000
			13.100.000
			1.625.000
			5.450.000
			750.000
			4.420.000
			900.000
			1.965.000
			2.150.000
			15.300.000
			12.400.000
			860.000
			3.750.000
			19.400.000
			2.500.000
			750.000
			775.000
			1.775.000
			6.900.000
			1.200.000
			3.650.000
			1.400.000

Ovenstående lånebehov er nettobeløb og er ikke udtryk for, at der ikke er opsparet til de enkelte aktiviteter. Der vil i alle tilfælde være tale om, at den planlagte nyanskaffelse vil indeholde en procentvis forbedring, som efter reglerne kan/skal finansieres ved ekstern låneoptagelse. Størrelsen af den procentvise forbedring er ikke opgjort på nuværende tidspunkt. I forbindelse med kravet

Spørgeskema

Forretningsførerens påtegning

Viby J., den 26. april 2023

Peter Hebroe
Direktør**Organisationsbestyrelsens påtegning**

Viby J., den 26. april 2023

Carsten Bach Mikkelsen
FormandKim Schmidt Jensen
Næstformand**Den uafhængige revisors erklæring****Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter**

Vi har gennemgået besvarelsen af vedlagte spørgeskema for boligorganisation ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om særlige regnskabsmæssige forhold for Boligselskabet Himmerland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen i Boligselskabet Himmerland har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores gennemgang har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskabet 1. januar - 31. december 2022. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen. Det er vores opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke i al væsentlighed afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Aarhus N, den 23. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Østergaard
Statsaut. revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om almene boliger m.v., Lovbek. 1023 af 21/8 2013 med tilhørende Bek. om drift af almene boliger nr. 1540 af 16/12 2013.

I det omfang denne lovbekendtgørelse ikke fastsætter regler herom, er reglerne i Årsregnskabsloven med særlige tilpasninger der finder anvendelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde boligorganisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå boligorganisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance dagen.

Resultatopgørelsen**Ordinære indtægter**

Administrationsbidrag og lovmæssige gebyrer indregnes i takt med, at de indtjenes.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres med undtagelse af byggesagshonorar der indregnes efter faktureringsprincippet.

Ordinære udgifter

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontorholdsomkostninger m.v., herunder afskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid.

For boligorganisationen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Afskrivningsperiode	Scrapværdi
Administrationsbygninger:		
- Bygninger	50 år	60%
- Ombygninger og forbedringsarbejder	50 år	0%
- Særlige installationer	7 - 15 år	0%
Inventar:	5 år	0%
Biler:	5 år	25%
IT-anlæg:	3 - 5 år	0%
Software:	3 år	0%

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab på værdipapirer.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Garantikapital i andre virksomheder

Garantikapital i andre virksomheder, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Forudbetalte udgifter

Forudbetalte udgifter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for lånoptagelsen. Gældsforpligtelserne måles herefter til pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til gældens pålydende værdi.

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
1113		Administrationsbidrag	13.768		
4139		Samlede ordinære udgifter	13.768	0	0
1160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	13.768	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
1219		Indtægter værdipapirer og tilgodehavende, der er anlægsaktiver	13.768	0	0
		Renteindtægter m.v.			
4221					
4239		Samlede ordinære indtægter	13.768	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	13.768	0	0

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
1311	*	Værdipapirer	25.000	25.000
1313	*	Kapitalindsud, sideaktiviteter	316.045	316.045
<hr/>				
4380		Aktiver i alt	341.045	341.045
<hr/>				
PASSIVER				
Egenkapital				
1401	*	Driftskapital	341.045	341.045
4402				
<hr/>				
4450		Passiver i alt	341.045	341.045
<hr/>				

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
1219	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavende			
	Udbytte Bolind	0	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	13.768	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavende i alt	13.768	0	0

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2022	Regnskab 2021
1311	Værdipapirer		
	Almennyttigt saneringsselskab	5.000	5.000
	Bolind	10.000	10.000
	MC Malerforretning	10.000	10.000
		25.000	25.000
1313	Kapitalindsud, sideaktiviteter		
	AARHUSbolig	316.045	0
		316.045	0
1401	Driftskapital		
	Saldo primo	341.045	25.000
	Årets bevægelser	0	316.045
		341.045	341.045