



AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 20		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 020 - Elverdalsparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Elverdalsvej 95 - 113		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
95864					
Matrikeltekst					
Holme By, Skåde 6 ST					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		39	3.479	1	39,0
Boligoplysninger i alt		39	3.479		39,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	19	1.539	1	19,0
	4	20	1.940	1	20,0
Fælleshus		1	13	1	0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		2	245	1 pr. påbegyndt 60 m ²	5,0
- Garager/carporte		15	0	1/5	3,0
Lejemålsoplysninger i alt		56	3.724		47,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel			
		Ja Vandmåling, kollektiv			
		Ja Varmemåling, individuel			
		Ja El-måling, kollektiv			
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)			
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger			
Ovne	Nej	Nej Kildesortering af affald inde i boligen			
Elpaneler	Nej	Nej Kildesort. af affald uden for boligen			
Solvarmeanlæg	Nej	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		56	3.724,0	1. juni 1961	1964.01.01
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		39	3.479,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		738,11	1. januar 2023	34,08	4,84% 118.572

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 115.468.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	141.821	142.000	179
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	832.802	848.000	15.198
114-119	Variable udgifter i alt	593.216	624.000	30.784
120-124	Henlæggelser i alt	807.000	807.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	522.074	525.000	2.926
Udgifter i alt		2.896.913	2.946.000	49.087

Indtægter

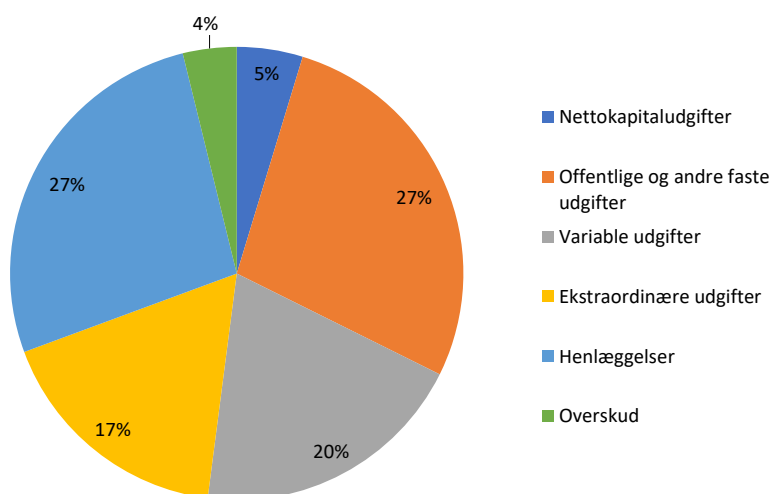
201	Boligafgifter og leje	-2.857.197	-2.861.000	-3.803
202	Renter	-133.270	-24.000	109.270
203	Andre ordinære indtægter	-21.914	-61.000	-39.086
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-3.012.381	-2.946.000	66.381

Årets resultat	-115.468	115.468
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	109.270
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Ikke overført så stort opsamlet resultat pga underskud tidl år	-39.086
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Besp. alm. renovation + øvr. renovation. Budget 2024 er rettet til.	16.320
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. på lønposter, men merudg. på ekstern renhold	16.254
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. øvr. div. udgifter, afd.bestyrelse og trivsel	13.938
Øvrige poster	-1.228
I alt	115.468

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	-5.987.510
Forbrug 2023 jf. konto 116	226.592
Henlagt 2023 jf. konto 120	-727.000
Kursregulering 2023	-163.066
Indestående pr. 31.12.2023	-6.650.983

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-151.710
Forbrug 2023 jf. konto 117	21.957
Henlagt 2023 jf. konto 121	-80.000
Indestående pr. 31.12.2023	-209.753

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-113.175
Indestående pr. 31.12.2023	-113.175

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. 223.000.

Målet er ikke 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 020 - ELVERDALSPARKEN

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	141.821	142.000	141.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	181.688	182.000	182.000
109	2	Renovation	82.680	99.000	86.000
110		Forsikringer	66.310	65.000	72.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	15.758	27.000	26.000
		3. Målerpasning m.m.	6.631	7.000	7.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	217.940	218.000	228.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	32.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	261.795	250.000	275.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	832.802	848.000	908.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	326.381	348.000	368.000
		2. Rengøring af trappeopgang	67.005	70.000	70.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	96.360	88.000	88.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	63.164	67.000	83.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	226.592	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-226.592	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	21.957	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-21.957	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	27.243	24.000	26.000
119	9	Diverse udgifter	13.062	27.000	28.000
119.9		Variable udgifter i alt	593.216	624.000	663.000
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	727.000	727.000	764.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	80.000	80.000	80.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.374.839	2.421.000	2.556.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	372.852	370.000	372.000
		Renter	54.771	64.000	62.000
		Bidrag	9.443	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	437.066	434.000	434.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	54.644	75.000	57.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	46.018	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-46.018	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	18.195	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-18.195	0	0
131	12	Andre renter	30.363	16.000	29.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	522.074	525.000	520.000
139		Udgifter i alt	2.896.913	2.946.000	3.076.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	115.468	0	0
140		Overskud i alt	115.468	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.012.381	2.946.000	3.076.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-2.567.868	-2.567.000	-2.739.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-144.444	-150.000	-144.000
		4. Erhverv	-119.961	-119.000	-119.000
		7. Garager/carporte	-31.500	-32.000	-32.000
		9. Merleje	6.576	7.000	7.000
202	13	Renter	-133.270	-24.000	-43.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.177	-4.000	-2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-4.498	-3.000	-4.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-16.239	-54.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-3.012.381	-2.946.000	-3.076.000
209		Indtægter i alt	-3.012.381	-2.946.000	-3.076.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-3.012.381	-2.946.000	-3.076.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	3.319.462	3.319.462
		1. Kontantværdi pr. 31. december		27.000.000
		2. Heraf grundværdi		7.391.700
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	3.319.462	3.319.462
303		Forbedringsarbejde:		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	4.132.964	3.746.502
304.9		Anlægsaktiver i alt	7.452.426	7.065.964
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	17	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	11.163
		2. Beboerindskud	3.875	3.875
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	205.048	223.530
	19	4. Fraflytninger	947	0
	20	6. Andre debitorer	0	4.423
	21	7. Forudbetalte udgifter	2.180	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.372.660	6.267.637
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.584.711	6.510.627
310		Aktiver i alt	14.037.137	13.576.592

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.650.983	-5.987.510
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-209.753	-151.710
405	24	Tab ved fraflytninger	-113.175	-113.175
406.9		Henlæggelser i alt	-6.973.911	-6.252.395
407	25	Opsamlet resultat	-115.468	-16.239
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-7.089.379	-6.268.634
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-11.477	-22.621
409		Beboerindskud	-135.000	-135.000
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	-149.400	-149.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-3.023.585	-3.012.441
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-3.319.462	-3.319.462
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-2.909.640	-3.175.148
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-253.688	-253.688
417		Langfristet gæld i alt	-6.482.789	-6.748.298
Kortfristetgæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-318.154	-300.291
421	27	Skyldige omkostninger	-130.476	-232.954
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-10.076
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-16.340	-16.340
426		Kortfristetgæld i alt	-464.969	-559.661
		Gæld i alt	-6.947.759	-7.307.958
430		Passiver i alt	-14.037.137	-13.576.592

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	11.144	11.000	11.000
101.2		Renter	645	1.000	0
101.3		Bidrag	65	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	43.323	43.000	43.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	86.645	87.000	87.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	141.821	142.000	141.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	79.335	89.000	76.000
109.2		Affaldsposer	3.250	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	95	6.000	6.000
		Renovation i alt	82.680	99.000	86.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	202.100	202.000	212.000
112.1		Tillægsydelse	15.840	16.000	16.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>217.940</i>	<i>218.000</i>	<i>228.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	32.000
		Bidrag til foreningen i alt	217.940	218.000	260.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	306.647	319.000	340.000
114.7		IT varmemesterkontor	8.953	8.000	8.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	10.781	21.000	20.000
		Renholdelse i alt	326.381	348.000	368.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	4.344	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.201	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.896	67.000	83.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.645	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	16.950	0	0
115.6		Materiel	27.129	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	63.164	67.000	83.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	79.224	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	4.165	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	68.283	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	29.711	0	0
116.6		Materiel	45.208	0	0
		Forbrug i alt	226.592	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-226.592	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af fællesvaskerier			
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	0	0	0
		Indtægt fra fællesvaskeri	-4.498	-3.000	-4.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-4.498	-3.000	-4.000
118.2	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	1.761	3.000	2.000
		Andel fællesfaciliteters drift	1.412	0	0
		Lokaleleje	24.070	21.000	24.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	27.243	24.000	26.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	27.243	24.000	26.000
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	22.745	21.000	22.000
	9	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	6.183	6.000	7.000
119.2		Trivselsformål	0	3.000	3.000
119.3		Afdelingsmøder	2.932	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.947	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	0	7.000	7.000
		Diverse udgifter i alt	13.062	27.000	28.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	195,22	195,22	205,16
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	727.000	727.000	764.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	727.000	727.000	764.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	21,48	21,48	21,48
		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
131	12	Andre renter			
		Andre renter	30.363	16.000	29.000
		Andre renter i alt	30.363	16.000	29.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

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	-110.994	-16.000	-23.000
		Andre renter	-22.276	-8.000	-20.000
		Renter i alt	-133.270	-24.000	-43.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.177	-4.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.177	-4.000	-2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-4.498	-3.000	-4.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-16.239	-54.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-21.914	-61.000	-6.000

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	3.319.462	3.319.462
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	3.319.462	3.319.462
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.746.502	4.027.845
		+ Årets tilgang/afgang	706.614	101.883
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	107.344	43.070
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-372.852	-355.730
		- Årets afskrivninger	-54.644	-70.565
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	4.132.964	3.746.502
305.1	17	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	11.163
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	11.163
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	132.587	146.198
		Vandregnskaber	72.462	77.332
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	205.048	223.530
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	947	0
		Fraflytninger i alt	947	0
305.6	20	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	2.083
		Engangsbeløb	0	2.340
		Andre debitorer i alt	0	4.423
305.7	21	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	2.180	0
		Forudbetalte forbrug i alt	2.180	0

AFDELING 020 - ELVERDALSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-5.987.510	-6.158.751
		Årets forbrug (konto 116)	226.592	404.626
		Årets henlæggelser (konto 120)	-727.000	-727.000
		Kursregulering	-163.066	493.615
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.650.983	-5.987.510
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-151.710	-183.073
		Årets forbrug (konto 117.1)	21.957	111.363
		Årets henlæggelser (konto 121)	-80.000	-80.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-209.753	-151.710
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-113.175	-113.175
		Tab ved fraflytninger i alt	-113.175	-113.175
407	25	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-16.239	-129.569
		Årets underskud (konto 210)	0	18.330
		Årets overskud (konto 140)	-115.468	0
		Overført til drift (konto 203.6)	16.239	95.000
		Opsamlet resultat i alt	-115.468	-16.239
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-202.792	-188.601
		Uafsluttede vandregnskaber	-115.362	-111.690
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-318.154	-300.291
421	27	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-38.432	-137.410
		Feriepengeforpligtelser	-11.663	-11.278
		Skyldige løndele	0	-3.265
		Individuelle køkkenrenovering	-76.366	-68.279
		El	-4.015	-5.437
		Øvrige skyldige	0	-7.285
		Skyldige omkostninger i alt	-130.476	-232.954
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-2	-2
		Deposita erhverv	-15.813	-15.813
		Deposita garager	-525	-525
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-16.340	-16.340

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 020 - Elverdalsparken 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 020 - Elverdalsparken

Lånegiver	Formål	Låne nr.	Hovedstol	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afskrivning	Årets		Bidrag	afdragsbidrag	Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
			primio						overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelssstøtte	regulering	ultimo	
Realkredit Danmark		14376710011	119.000	22.620,93	0,00	0,00	0,00	11.144,03	0,00	645,05	64,65	0,00	0,00	0,00	11.476,90	2024
RD oprindelig obligationslån																
Jyske Bank	Altaner	41600579	738.000	539.039,38	0,00	0,00	0,00	79.645,54	0,00	543,18	1.527,53	0,00	0,00	0,00	459.393,84	2029
Nykredit Realkredit A/S	Kloak og haveanlæg	326892002	1.112.000	1.020.141,32	0,00	0,00	0,00	46.745,24	0,00	9.023,80	3.007,94	0,00	0,00	0,00	973.396,08	2043
Forbedring kontantlån																
			1.850.000	1.559.180,70	0,00	0,00	0,00	126.390,78	0,00	9.566,98	4.535,47	0,00	0,00	0,00	1.432.789,92	
Realkredit Danmark	Bad mm	14376710003	3.730.000	1.222.833,42	0,00	0,00	0,00	201.497,76	0,00	31.859,92	3.778,76	0,00	0,00	107.343,75	1.128.679,41	2029
Forbedring indexlån																
			3.730.000	1.222.833,42	0,00	0,00	0,00	201.497,76	0,00	31.859,92	3.778,76	0,00	0,00	107.343,75	1.128.679,41	
Realkredit Danmark	Køkken	14376710005	54.000	24.981,93	0,00	0,00	0,00	2.522,83	0,00	1.541,21	72,15	0,00	0,00	0,00	22.459,10	2030
Realkredit Danmark	Køkken	14376710006	111.000	57.641,55	0,00	0,00	0,00	4.428,48	0,00	2.939,72	168,00	0,00	0,00	0,00	53.213,07	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14376710007	183.000	105.216,20	0,00	0,00	0,00	6.714,70	0,00	5.268,14	308,18	0,00	0,00	0,00	98.501,50	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14376710012	436.000	205.294,43	0,00	0,00	0,00	31.297,37	0,00	3.594,83	580,81	0,00	0,00	0,00	173.997,06	2029
Individuelle forbedringer																
			784.000	393.134,11	0,00	0,00	0,00	44.963,38	0,00	13.343,90	1.129,14	0,00	0,00	0,00	348.170,73	
Selvfinansiering	Køkken	10200001	1.081.963	563.944,14	0,00	0,00	0,00	54.644,21	0,00	30.363,37	0,00	0,00	0,00	0,00	509.299,93	2030
Selvfinans. - individuelle forbedringer																
			1.081.963	563.944,14	0,00	0,00	0,00	54.644,21	0,00	30.363,37	0,00	0,00	0,00	0,00	509.299,93	
Selvfinansiering	Tagrenovering	10200010	714.024	7.410,00	706.614,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	714.024,41	2099
Igangværende byggesager																
			714.024	7.410,00	706.614,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	714.024,41	