



AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	15
Prioritetsgæld	18

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	21	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 021 - Gartnervænget		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Gartnervænget 2 - 34 og 17 - 87		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8310 Tranbjerg J		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
130058					
Matrikeltekst					
Slet By, Tranbjerg 9 AT m.fl.					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		53	5.268	1	53,0
Boligoplysninger i alt		53	5.268		53,0
Boliger fordelt på antal rum					
	4	53	5.268	1	53,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		53	5.268		53,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	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	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsvivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
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		53	5.060,0	28. oktober 1962	1964.07.14/1966.09.01
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		53	5.060,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		763,14	1. januar 2023	26,96	3,66% 142.032

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 128.564.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	359.254	359.000	-254
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.439.782	1.447.000	7.218
114-119	Variable udgifter i alt	558.230	638.000	79.770
120-124	Henlæggelser i alt	1.133.000	1.133.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	999.159	932.000	-67.159
Udgifter i alt		4.489.426	4.509.000	19.574

Indtægter

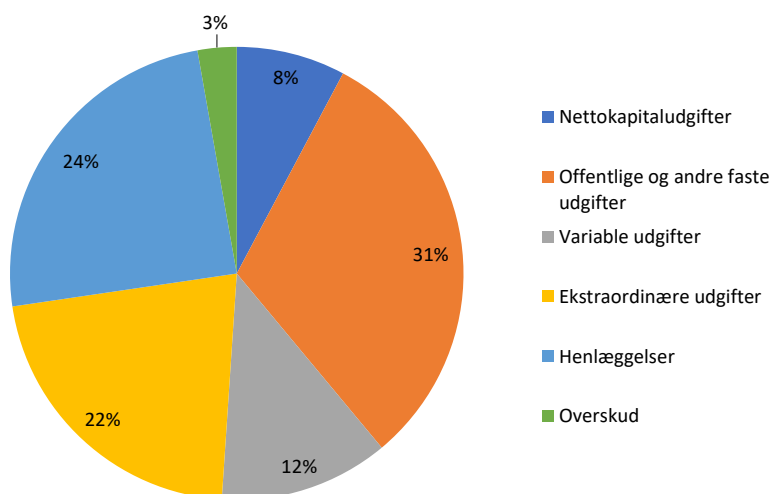
201	Boligafgifter og leje	-4.397.167	-4.366.000	31.167
202	Renter	-100.267	-22.000	78.267
203	Andre ordinære indtægter	-120.556	-121.000	-444
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-4.617.990	-4.509.000	108.990

Årets resultat	-128.564	128.564
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	78.267
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	61.898
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Lån "Vinduer og døre" = flekslån	-36.531
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Besparelse på både forbrug og enhedspris	15.812
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. afløsertimer + løn. Merudg. ekstern renhold	12.425
Øvrige poster	-3.307
I alt	128.564

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

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	-3.151.026
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.171.751
Henlagt 2023 jf. konto 120	-968.000
Kursregulering 2023	-74.509
Indestående pr. 31.12.2023	-3.021.784

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-235.501
Forbrug 2023 jf. konto 117	368.075
Henlagt 2023 jf. konto 121	-165.000
Indestående pr. 31.12.2023	-32.426

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. 316.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 180.000.

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

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	359.254	359.000	359.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	641.341	641.000	641.000
107		Vandafgift	46.188	62.000	62.000
109	2	Renovation	142.988	150.000	173.000
110		Forsikringer	84.396	82.000	93.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		3. Målerpasning m.m.	21.285	21.000	21.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	227.900	228.000	239.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	36.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	275.683	263.000	289.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.439.782	1.447.000	1.554.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	278.621	299.000	307.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	42.953	35.000	35.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	180.102	242.000	242.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.171.751	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.171.751	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	368.075	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-368.075	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	42.704	38.000	39.000
119	9	Diverse udgifter	13.850	24.000	25.000
119.9		Variable udgifter i alt	558.230	638.000	648.000
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	968.000	968.000	1.060.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	165.000	165.000	180.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.490.266	3.577.000	3.801.000

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

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	584.809	612.000	601.000
		Renter	224.175	188.000	234.000
		Bidrag	27.547	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	836.531	800.000	835.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	71.164	77.000	73.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.626	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.626	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.617	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-1.617	0	0
131	12	Andre renter	91.464	55.000	89.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	999.159	932.000	997.000
139		Udgifter i alt	4.489.426	4.509.000	4.798.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	128.564	0	0
140		Overskud i alt	128.564	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.617.990	4.509.000	4.798.000

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

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	-4.020.228	-4.020.000	-4.244.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-376.939	-346.000	-376.000
202	13	Renter	-100.267	-22.000	-57.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-19.925	-22.000	-2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-10.632	-9.000	-9.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-90.000	-90.000	-110.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.617.990	-4.509.000	-4.798.000
209		Indtægter i alt	-4.617.990	-4.509.000	-4.798.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.617.990	-4.509.000	-4.798.000

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	7.118.005	7.118.005
		1. Kontantværdi pr. 31. december		70.000.000
		2. Heraf grundværdi		26.092.000
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	7.118.005	7.118.005
303		Forbedringsarbejde:		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.600.816	10.613.077
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.718.821	17.731.082
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	17	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	8.827
		2. Beboerindskud	0	32.700
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	296.956	281.620
	19	4. Fraflytninger	8.312	0
	20	6. Andre debitorer	13.496	22.813
	21	7. Forudbetalte udgifter	0	4.665
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	381.766	3.532.924
309.9		Omsætningsaktiver i alt	700.530	3.883.549
310		Aktiver i alt	20.419.351	21.614.631

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-3.021.784	-3.151.026
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-32.426	-235.501
406.9		Henlæggelser i alt	-3.054.210	-3.386.527
407	24	Opsamlet resultat	-307.541	-268.977
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-3.361.750	-3.655.504
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-201.488	-317.572
409		Beboerindskud	-387.400	-387.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-6.529.118	-6.413.033
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-7.118.005	-7.118.005
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-8.767.194	-9.352.003
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-3.688	-3.688
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-165.350	-146.750
417		Langfristet gæld i alt	-16.054.237	-16.620.445
Kortfristetgæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-454.864	-461.409
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse	-9.500	-9.500
421	26	Skyldige omkostninger	-538.000	-788.536
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-23.800
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-1.000	-55.438
426		Kortfristetgæld i alt	-1.003.364	-1.338.682
		Gæld i alt	-17.057.601	-17.959.127
430		Passiver i alt	-20.419.351	-21.614.631

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

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	116.085	116.000	89.000
101.2		Renter	12.121	13.000	8.000
101.3		Bidrag	1.310	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	76.580	77.000	88.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	153.159	153.000	174.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			359.254	359.000	359.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	142.913	148.000	172.000
109.2		Affaldsposer	0	1.000	1.000
109.3		Øvrige renovation	75	1.000	0
Renovation i alt			142.988	150.000	173.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	227.900	228.000	239.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>227.900</i>	<i>228.000</i>	<i>239.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	36.000
Bidrag til foreningen i alt			227.900	228.000	275.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	259.540	276.000	287.000
114.7		IT varmemesterkontor	10.612	9.000	8.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	8.469	14.000	12.000
Renholdelse i alt			278.621	299.000	307.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	30.869	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	7.016	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	37.791	242.000	242.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	238	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	79.043	0	0
115.6		Materiel	25.144	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			180.102	242.000	242.000

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

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	446.021	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	49.186	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	364.419	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	217.645	0	0
116.6		Materiel	94.480	0	0
		Forbrug i alt	1.171.751	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.171.751	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	20.186	28.000	27.000
		Opkrævning eksternt	15.600	0	0
		Administrationsgebyr vaskekort	4.982	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	1.936	5.000	7.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	42.704	38.000	39.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-10.632	-9.000	-9.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	32.072	29.000	30.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	32.072	29.000	30.000
	9	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	8.403	8.000	9.000
119.2		Trivselsformål	0	3.000	3.000
119.3		Afdelingsmøder	3.047	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	0	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	13.850	24.000	25.000
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	183,75	183,75	201,21
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	968.000	968.000	1.060.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	968.000	968.000	1.060.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	31,32	31,32	34,17
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	165.000	165.000	180.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	165.000	165.000	180.000
131	12	Andre renter			
		Andre renter	91.464	55.000	89.000
		Andre renter i alt	91.464	55.000	89.000

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

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	-50.716	-9.000	-48.000
		Andre renter	-49.551	-13.000	-9.000
		Renter i alt	-100.267	-22.000	-57.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-19.000	-19.000	0
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-925	-3.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-19.925	-22.000	-2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-10.632	-9.000	-9.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-90.000	-90.000	-110.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-120.556	-121.000	-121.000

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	7.118.005	7.118.005
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	7.118.005	7.118.005
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	10.613.077	10.928.829
		+ Årets tilgang	2.643.712	389.987
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-584.809	-627.959
		- Årets afskrivninger	-71.164	-77.779
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	12.600.816	10.613.077
305.1	17	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	8.827
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	8.827
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	296.956	281.620
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	296.956	281.620
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	8.312	0
		Fraflytninger i alt	8.312	0
305.6	20	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	20.903
		Vaskeriafregninger	1.967	1.910
		Øvrige debitorer	10.000	0
		Engangsbeløb	1.530	0
		Andre debitorer i alt	13.496	22.813
305.7	21	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	4.665
		Forudbetalte forbrug i alt	0	4.665

AFDELING 021 - GARTNERVÆNGET

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-3.151.026	-3.182.059
		Årets forbrug (konto 116)	1.171.751	690.149
		Årets henlæggelser (konto 120)	-968.000	-928.000
		Kursregulering	-74.509	268.884
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-3.021.784	-3.151.026
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-235.501	-255.103
		Årets forbrug (konto 117.1)	368.075	184.602
		Årets henlæggelser (konto 121)	-165.000	-165.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-32.426	-235.501
407	24	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-268.977	-262.591
		Årets overskud (konto 140)	-128.564	-82.386
		Overført til drift (konto 203.6)	90.000	76.000
		Opsamlet resultat i alt	-307.541	-268.977
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-454.864	-461.409
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-454.864	-461.409
421	26	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-152.214	-438.374
		Feriepengeforpligtelser	-9.683	-10.049
		Individuelle køkkenrenovering	-295.842	-253.928
		El	-6.170	-6.610
		Øvrige skyldige	-74.091	-79.576
		Skyldige omkostninger i alt	-538.000	-788.536
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	0	-54.438
		Diverse deposita	-1.000	-1.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-1.000	-55.438

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 021 - Gartnervænget 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 021 - Garthervænget

Lånegiver	Formål	Restgæld			Afdrag/			Arets		Afdrag -		Udløbsår
		Lånenr.	Hovedstol	primø	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	
Realkredit Danmark	14384048001	130.000	26.688,46	0,00	0,00	0,00	5.095,71	0,00	1.144,29	260,00	0,00	21.592,75
Realkredit Danmark		250.000	69.661,96	0,00	0,00	0,00	8.964,95	0,00	3.035,05	500,00	0,00	60.697,01
RD oprindelig obligationslån												
		380.000	96.350,42	0,00	0,00	0,00	14.060,66	0,00	4.179,34	760,00	0,00	82.289,76
Realkredit Danmark	14384048012	603.000	130.172,25	0,00	0,00	0,00	41.665,66	0,00	4.926,94	344,06	0,00	88.506,59
Realkredit Danmark	14384048013	771.000	91.049,48	0,00	0,00	0,00	60.358,18	0,00	3.014,94	205,86	0,00	30.691,30
RD oprindelig kontantlån												
		1.374.000	221.221,73	0,00	0,00	0,00	102.023,84	0,00	7.941,88	549,92	0,00	119.197,89
Nykredit Realkredit A/S	Tagrenovering	69671505	4.975.000	4.292.259,38	0,00	0,00	201.953,73	0,00	65.343,07	12.650,31	0,00	4.090.305,65
Forbedring kontantlån												
		4.975.000	4.292.259,38	0,00	0,00	0,00	201.953,73	0,00	65.343,07	12.650,31	0,00	4.090.305,65
Realkredit Danmark	Vinduer og døre	14384048011	7.000.000	3.520.985,97	0,00	0,00	222.252,69	0,00	109.705,87	10.314,58	0,00	3.298.733,28
Forbedring flexlån												
		7.000.000	3.520.985,97	0,00	0,00	0,00	222.252,69	0,00	109.705,87	10.314,58	0,00	3.298.733,28
Realkredit Danmark	Køkken	14384048015	681.000	306.045,15	0,00	0,00	42.663,53	0,00	10.310,11	1.015,58	0,00	263.381,62
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14384048007	215.000	114.172,80	0,00	0,00	8.518,60	0,00	5.995,64	333,04	0,00	105.654,20
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14384048008	206.000	112.392,05	0,00	0,00	7.969,98	0,00	5.845,22	328,30	0,00	104.422,07
Realkredit Danmark	Køkken	14384048009	217.000	124.663,02	0,00	0,00	7.965,82	0,00	6.237,26	365,13	0,00	116.697,20
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14384048010	423.000	77.077,31	0,00	0,00	27.266,48	0,00	2.380,76	200,78	0,00	49.810,83
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	69671504	1.238.000	804.406,86	0,00	0,00	66.218,02	0,00	18.357,18	2.339,10	0,00	738.188,84
Individuelle forbedringer												
		2.980.000	1.538.757,19	0,00	0,00	0,00	160.602,43	0,00	49.126,17	4.581,93	0,00	1.378.154,76
Selvfinansiering	Køkken	10210009	1.469.984	1.000.856,17	273.944,13	0,00	61.109,94	0,00	81.743,53	0,00	0,00	1.213.690,36
Selvfinansiering	Udskitning af indvendige døre	10210001	335.015	237.271,26	68.812,50	0,00	10.054,40	0,00	9.720,60	0,00	0,00	296.029,36
Selvfinsans. - individuelle forbedringer												
		1.804.999	1.238.127,43	342.756,63	0,00	0,00	71.164,34	0,00	91.464,13	0,00	0,00	1.509.719,72
Selvfinansiering	Nye vandstikledninger	10210012	2.323.902	22.946,88	2.300.955,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.323.902,49
Igangværende byggesager												
		2.323.902	22.946,88	2.300.955,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.323.902,49