



AFDELING 028 - GYVELPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 028 - GYVELPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	28	Kommune	746
ALBOA		Afdeling 028 - Gyvelparken		Skanderborg Kommune	
Vestergårdsvej 15		Gyvelparken 1 - 57		Skanderborg Fælled 1	
8260 Viby J		8464 Galten		8660 Skanderborg	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	87947000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
000368, 000368					
Matrikeltekst					
Galten By, Galten 9 AZ m.fl., 9 ay, Galten by, Galten					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		69	6.414	1	69,0
Boligoplysninger i alt		69	6.414		69,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	12	540	1	12,0
	2	12	808	1	12,0
	4	45	5.066	1	45,0
Fælleshus		1	0	1	0,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		69	6.414		69,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	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	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Ja
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		69	6.414,0	12. januar 1968 / 16. februar 1971	01-10-1968 / 18-10-1969
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		69	6.914,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		745,76	1. januar 2023	43,91	6,26% 281.628

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 92.250.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	536.105	537.000	895
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.141.163	1.095.000	-46.163
114-119	Variable udgifter i alt	742.414	783.000	40.586
120-124	Henlæggelser i alt	1.420.000	1.420.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.563.912	1.533.000	-30.912
Udgifter i alt		5.403.595	5.368.000	-35.595

Indtægter

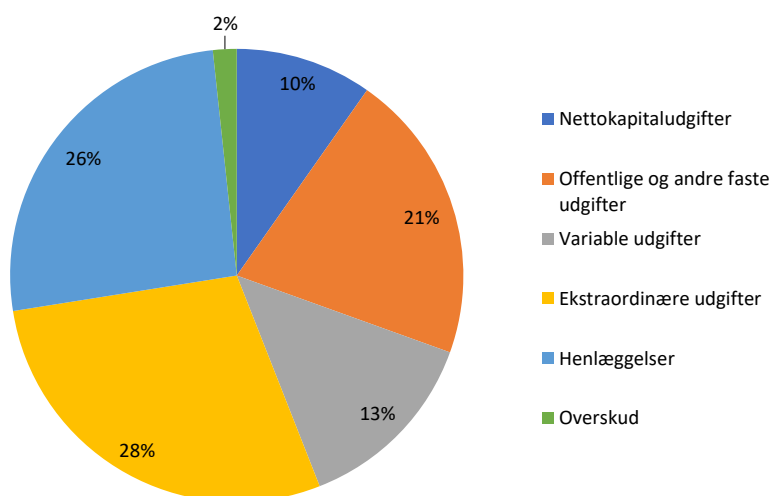
201	Boligafgifter og leje	-5.067.556	-5.053.000	14.556
202	Renter	-138.188	-27.000	111.188
203	Andre ordinære indtægter	-277.685	-288.000	-10.315
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-12.416	0	12.416
Indtægter i alt		-5.495.845	-5.368.000	127.845

Årets resultat	-92.250	92.250
-----------------------	----------------	---------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	111.188
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Højere stigning fra RenoSyd end budgetteret + storskrald	-61.051
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. ekstern renhold, lønudgifter + øvr. renhold	52.099
Variable udgifter i alt - Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning): - Ikke opsparing nok efter meget store udgifter tilbage i 2022	-43.661
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris på el	29.145
Øvrige poster	4.530
I alt	92.250

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	-5.877.707
Forbrug 2023 jf. konto 116	2.931.103
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.250.000
Kursregulering 2023	-137.229
Indestående pr. 31.12.2023	-4.333.833

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-23.958
Forbrug 2023 jf. konto 117	193.958
Henlagt 2023 jf. konto 121	-170.000
Indestående pr. 31.12.2023	0

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-648.620
Indestående pr. 31.12.2023	-648.620

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. 385.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 250.000.

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	536.105	537.000	536.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	143.460	143.000	143.000
109	2	Renovation	301.051	240.000	233.000
110		Forsikringer	107.426	104.000	118.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	44.524	74.000	72.000
		3. Målerpasning m.m.	7.331	7.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	321.540	321.000	338.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	47.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	215.831	206.000	227.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.141.163	1.095.000	1.186.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	414.901	438.000	466.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	21.000	50.000	50.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	180.960	197.000	197.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.931.103	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.931.103	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	237.619	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-193.958	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	3. Drift af møde- og selskabslokaler	38.457	47.000	54.000
119	9	Diverse udgifter	43.435	51.000	52.000
119.9		Variable udgifter i alt	742.414	783.000	819.000
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.250.000	1.250.000	1.310.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	170.000	170.000	250.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.839.683	3.835.000	4.101.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	1.074.304	1.087.000	1.087.000
		Renter	230.005	275.000	287.000
		Bidrag	73.617	0	0
		<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.</u>	<u>1.377.926</u>	<u>1.362.000</u>	<u>1.374.000</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	122.804	138.000	115.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.204	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.204	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	38.656	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-38.656	0	0
131	12	Andre renter	63.182	33.000	60.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.563.912	1.533.000	1.549.000
139		Udgifter i alt	5.403.595	5.368.000	5.650.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	54.486	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	37.764	0	0
140		Overskud i alt	92.250	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.495.845	5.368.000	5.650.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	-4.783.320	-4.784.000	-5.142.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-284.236	-269.000	-272.000
202	13	Renter	-138.188	-27.000	-110.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-126.185	-132.000	-75.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-17.500	-22.000	-20.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-134.000	-134.000	-31.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-5.483.429	-5.368.000	-5.650.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	-12.416	0	0
209		Indtægter i alt	-5.495.845	-5.368.000	-5.650.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-5.495.845	-5.368.000	-5.650.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	11.368.942	11.368.942
		1. Kontantværdi pr. 31. december		29.500.000
		2. Heraf grundværdi		5.817.500
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	11.368.942	11.368.942
303		Forbedringsarbejde:		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	24.872.966	26.206.992
304.9		Anlægsaktiver i alt	36.241.908	37.575.934
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	18	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	20.589
		2. Beboerindskud	4.850	4.850
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	18.342	27.910
	20	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	14.930	0
	21	6. Andre debitorer	46.713	8.181
	22	7. Forudbetalte udgifter	303	1.253
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.982.716	6.503.027
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.067.855	6.565.810
310		Aktiver i alt	41.309.763	44.141.744

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.333.833	-5.877.707
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	-23.958
406	25	Andre henlæggelser	-648.620	-648.620
406.9		Henlæggelser i alt	-4.982.453	-6.550.285
407	26	Opsamlet resultat	-68.513	-164.749
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-5.050.966	-6.715.034
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-1.100.973	-1.292.348
409		Beboerindskud	-437.500	-437.500
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-9.830.469	-9.639.094
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-11.368.942	-11.368.942
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-23.866.603	-24.940.907
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-481.750	-473.250
417		Langfristet gæld i alt	-35.717.295	-36.783.099
Kortfristetgæld				
421	27	Skyldige omkostninger	-481.185	-522.264
422		Mellemregning med fraflyttere	-300	-300
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-28.919	-21.404
425		Anden kortfristet gæld:		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-31.099	-99.643
426		Kortfristetgæld i alt	-541.502	-643.611
		Gæld i alt	-36.258.796	-37.426.710
430		Passiver i alt	-41.309.763	-44.141.744

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	191.375	191.000	192.000
101.2		Renter	6.123	10.000	8.000
101.3		Bidrag	3.863	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	111.582	112.000	112.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	223.163	224.000	224.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			536.105	537.000	536.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	238.036	216.000	209.000
109.2		Affaldsposer	800	1.000	1.000
109.3		Øvrige renovation	62.215	23.000	23.000
Renovation i alt			301.051	240.000	233.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	296.700	297.000	312.000
112.1		Tillægsydelse	24.840	24.000	26.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>321.540</i>	<i>321.000</i>	<i>338.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	47.000
Bidrag til foreningen i alt			321.540	321.000	385.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	388.385	405.000	436.000
114.7		IT varmemesterkontor	10.608	9.000	10.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	15.908	24.000	20.000
Renholdelse i alt			414.901	438.000	466.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	19.555	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	7.133	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	54.783	197.000	197.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	7.871	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	39.737	0	0
115.6		Materiel	51.882	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			180.960	197.000	197.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	398.253	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	1.864.846	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	200.862	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	384.000	0	0
116.6		Materiel	83.142	0	0
		Forbrug i alt	2.931.103	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.931.103	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
	8	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	23.818	27.000	30.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	13.888	16.000	16.000
		Øvrige udgifter	752	4.000	8.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	38.457	47.000	54.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-17.500	-22.000	-20.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-20.957	-25.000	-34.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
	9	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	10.940	11.000	12.000
119.2		Trivselsformål	18.928	18.000	18.000
119.3		Afdelingsmøder	4.538	6.000	6.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	6.489	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	2.541	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	43.435	51.000	52.000
	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	194,89	194,89	204,24
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.250.000	1.250.000	1.310.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.250.000	1.250.000	1.310.000
	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	26,50	26,50	38,98
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	170.000	170.000	250.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	170.000	170.000	250.000
	12	Andre renter			
131		Andre renter	63.182	33.000	60.000
		Andre renter i alt	63.182	33.000	60.000

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

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	-93.408	-13.000	-96.000
		Andre renter	-44.780	-14.000	-14.000
		Renter i alt	-138.188	-27.000	-110.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-20.957	-25.000	-34.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	-102.000	-102.000	-38.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-3.228	-5.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-126.185	-132.000	-75.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-17.500	-22.000	-20.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-134.000	-134.000	-31.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-277.685	-288.000	-126.000
206	15	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		For meget afsat byggeregnskab	-12.416	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-12.416	0	0

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	11.368.942	11.368.942
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	11.368.942	11.368.942
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	26.206.992	27.027.827
		+ Årets tilgang	1.763.796	394.808
		- Årets tilskud	-1.846.227	0
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.074.304	-1.086.065
		- Årets afskrivninger	-122.804	-129.577
		- Årets overskud	-54.486	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	24.872.966	26.206.992
305.1	18	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	20.589
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	20.589
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	18.342	27.910
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	18.342	27.910
305.5	20	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	14.930	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	14.930	0
305.6	21	Andre debitorer		
		Forsikringssager	44.632	0
		Afdragsordninger	2.081	5.681
		Lokalesamlekonto	0	2.500
		Andre debitorer i alt	46.713	8.181
305.7	22	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	303	1.253
		Forudbetalte forbrug i alt	303	1.253

AFDELING 028 - GYVELPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-5.877.707	-5.962.864
		Årets forbrug (konto 116)	2.931.103	768.006
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.250.000	-1.213.000
		Kursregulering	-137.229	530.151
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-4.333.833	-5.877.707
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-23.958	-393.219
		Årets forbrug (konto 117.1)	193.958	539.261
		Årets henlæggelser (konto 121)	-170.000	-170.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	0	-23.958
406	25	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-648.620	-648.620
		Andre henlæggelser i alt	-648.620	-648.620
407	26	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-164.749	-402.701
		Årets underskud (konto 210)	0	67.952
		Årets overskud (konto 140)	-37.764	0
		Overført til drift (konto 203.6)	134.000	170.000
		Opsamlet resultat i alt	-68.513	-164.749
421	27	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-296.286	-313.191
		Afsat beløb til byggeregnskab	0	-42.436
		Feriepengeforpligtelser	-11.830	-10.571
		Individuelle køkkenrenovering	-153.461	-135.059
		El	-11.984	-13.488
		Vand	-2.868	-1.042
		Øvrige skyldige	-4.756	-6.478
		Skyldige omkostninger i alt	-481.185	-522.264
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-28.919	-21.404
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-28.919	-21.404
425.3	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-61.529
		Afsluttede vandregnskaber	-31.099	-38.114
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-31.099	-99.643

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 028 - Gyvelparken 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 028 - Gyvelparken

Lånegiver	Lånenr.	Formål	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	regulering	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark	14518621014	Bad og vand 2017	274.000	119.057,40	0,00	0,00	18.091,08	0,00	4.125,92	393,14	0,00	100.966,32	2028
	14518621015		222.000	101.290,01	0,00	0,00	14.080,46	0,00	3.510,82	432,61	0,00	87.209,55	2029
RD oprindelig obligationslån													
	496.000		220.347,41	0,00	0,00	32.171,54	0,00	7.636,74	825,75	0,00	188.175,87		
Realkredit Danmark	14518621022	14518621024	302.000	225.907,91	0,00	0,00	37.832,87	0,00	-409,03	635,14	0,00	188.075,04	2028
	14518621024		1.090.000	846.092,80	0,00	0,00	121.371,02	0,00	-1.104,78	2.401,70	0,00	724.721,78	2029
RD oprindelig flexlån													
	1.392.000		1.072.000,71	0,00	0,00	159.203,89	0,00	-1.513,81	3.036,84	0,00	912.796,82		
Realkredit Danmark	14518621021	Bad og vand 2017	25.104.000	22.656.446,30	0,00	0,00	826.760,47	0,00	168.763,77	67.040,69	0,00	21.829.685,83	2047
	Forbedring kontantlån												
	25.104.000		22.656.446,30	0,00	0,00	826.760,47	0,00	168.763,77	67.040,69	0,00	21.829.685,83		
Realkredit Danmark	14518621005		Facadepartier	4.160.000	1.553.352,19	0,00	0,00	151.077,16	0,00	48.715,00	4.491,24	0,00	1.402.275,03
	Forbedring flexlån												
	4.160.000	1.553.352,19		0,00	0,00	151.077,16	0,00	48.715,00	4.491,24	0,00	1.402.275,03		
Realkredit Danmark	14518621011	Køkken		238.000	43.367,16	0,00	0,00	15.341,45	0,00	1.339,51	112,97	0,00	28.025,71
	14518621018		466.000	350.112,33	0,00	0,00	27.018,35	0,00	6.121,69	1.020,05	0,00	323.093,98	2034
14518621019	571.000		337.629,26	0,00	0,00	54.107,06	0,00	5.064,54	952,22	0,00	283.522,20	2028	
Individuelle forbedringer													
	1.275.000	731.108,75	0,00	0,00	96.466,86	0,00	12.525,74	2.085,24	0,00	634.641,89			
Selvfinansiering	10280020	Udv. trapper	130.645	97.765,55	0,00	0,00	14.954,26	0,00	3.861,74	0,00	0,00	82.811,29	2030
	10280004		1.642.526	949.845,37	63.494,25	0,00	93.408,43	0,00	57.573,73	0,00	0,00	919.931,19	2030
10280013	33.507		6.715,17	0,00	0,00	3.094,75	0,00	285,25	0,00	0,00	3.620,42	2025	
Selvfinans. - individuelle forbedringer													
	1.806.678	1.054.326,09	63.494,25	0,00	111.457,44	0,00	61.700,72	0,00	0,00	1.006.362,90			
Selvfinansiering *)	10280018	Udv. trapper	1.846.227	157.638,06	1.688.588,75	1.846.226,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
	Igangværende byggesager												
	1.846.227		157.638,06	1.688.588,75	1.846.226,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Selvfinansiering	10280021		Garager og personalefaciliteter	65.833	54.120,00	11.712,50	0,00	11.346,75	54.485,75	1.481,25	0,00	0,00	0,00
	Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.												
	65.833	54.120,00		11.712,50	0,00	11.346,75	54.485,75	1.481,25	0,00	0,00	0,00	0,00	

*) Dækkes af henlæggelser