



AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	21

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	38	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 038 - Tranbjergparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Østerby Allé 2-346 og Torvevænget 4-268		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.					
509731					
Matrikeltekst					
6 AD m.fl., Jegstrup by, Tranbjerg					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		304	23.534	1	304,0
Boligoplysninger i alt		304	23.534		304,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	52	2.080	1	52,0
	2	106	6.356	1	106,0
	3	74	7.178	1	74,0
	4	72	7.920	1	72,0
Fælleshus		2	144	1	0,0
Andre lejemål					
- Antennemaster		1	0	1	1,0
Lejemålsoplysninger i alt		305	23.534		305,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	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		304	23.534,0	17. sep 1974	1. aug 1976
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		304	23.534,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		812,44	1. januar 2023	27,20	3,46% 640.080

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

ÅRSBERETNING

	Regnskab 2023	Budget 2023	Afgivelse
--	------------------	----------------	-----------

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 510.216.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.159.249	2.142.000	-17.249
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.568.310	3.621.000	52.690
114-119	Variable udgifter i alt	2.524.683	2.624.000	99.317
120-124	Henlæggelser i alt	12.348.000	12.348.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	5.132.495	5.124.000	-8.495
Udgifter i alt		25.732.737	25.859.000	126.263

Indtægter

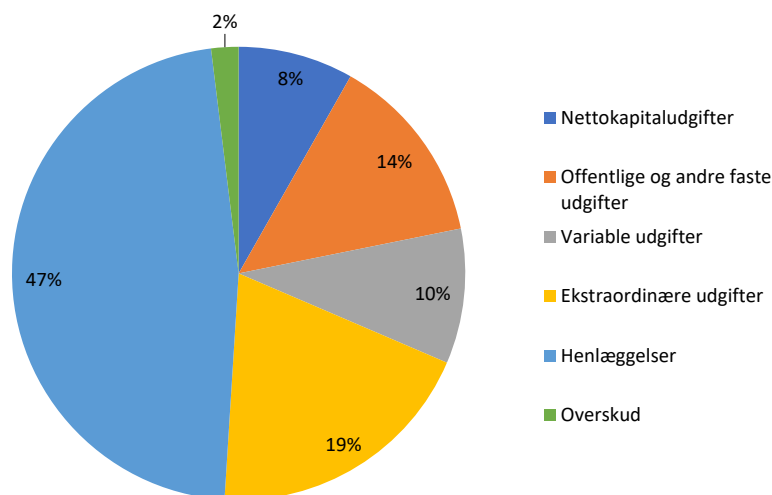
201	Boligafgifter og leje	-20.179.031	-20.066.000	113.031
202	Renter	-902.025	-137.000	765.025
203	Andre ordinære indtægter	-279.990	-507.000	-227.010
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-4.881.908	-5.149.000	-267.092
Indtægter i alt		-26.242.953	-25.859.000	383.953

Årets resultat	-510.216	510.216
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	765.025
Ekstraordinære indtægter i alt - Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-267.092
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Overskudskonto tom efter underskud i 2020 & 2021	-227.010
Ordinære indtægter i alt - Boligafgifter og leje	113.031
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Lønrefusion ifm. sygemelding	59.213
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivselsmidlerne og øvrige udgifter	52.476
Øvrige poster	14.573
I alt	510.216

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

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	-36.214.010
Forbrug 2023 jf. konto 116	3.279.812
Henlagt 2023 jf. konto 120	-6.870.000
Kursregulering 2023	-1.129.670
Indestående pr. 31.12.2023	-40.933.868

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-2.115.721
Forbrug 2023 jf. konto 117	902.137
Henlagt 2023 jf. konto 121	-300.000
Indestående pr. 31.12.2023	-1.513.584

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-1.198.882
Indestående pr. 31.12.2023	-1.198.882

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-729.820
Forbrug 2023	4.881.908
Henlagt 2023 jf. konto 124	-5.178.000
Indestående pr. 31.12.2023	-1.025.912

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. 1.412.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 300.000.

Konto 405:

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

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.159.249	2.142.000	2.178.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.259.742	1.305.000	1.316.000
107		Vandafgift	632	0	0
109	2	Renovation	583.173	627.000	626.000
110		Forsikringer	359.618	352.000	395.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	53.645	25.000	51.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	1.311.500	1.312.000	1.377.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	209.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.568.310	3.621.000	3.974.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.283.298	1.337.000	1.402.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	208.489	214.000	214.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	595.025	551.000	551.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	3.279.812	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.279.812	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	902.137	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-902.137	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	222.876	237.000	245.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	100	0	0
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	80.687	100.000	100.000
	11	4. Drift af beboerhus/fælleshus	29.684	28.000	31.000
119	12	Diverse udgifter	104.524	157.000	159.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.524.683	2.624.000	2.702.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.870.000	6.870.000	7.400.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	300.000	300.000	300.000
124	15	Andre henlæggelser	5.178.000	5.178.000	5.178.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	20.600.243	20.735.000	21.732.000

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

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	1.742.121	2.206.000	1.636.000
		Renter	768.035	435.000	802.000
		Bidrag	83.643	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.593.799	2.641.000	2.438.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	377.149	400.000	399.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag	1.837.678	1.838.000	1.832.000
		Renter	-70.319	57.000	63.000
		Bidrag	127.464	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	133.635	109.000	131.000
		Ydelser vedr. lån til bygningskader:	2.028.458	2.004.000	2.026.000
130		1. Tab ved fraflytninger	133.669	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-133.669	0	0
131	16	Andre renter	133.090	79.000	134.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.132.495	5.124.000	4.997.000
139		Udgifter i alt	25.732.737	25.859.000	26.729.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	510.216	0	0
140		Overskud i alt	510.216	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	26.242.953	25.859.000	26.729.000

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

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	-19.120.056	-19.120.000	-19.936.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-1.023.003	-911.000	-895.000
		6.1 Lejeindtægt fra antennemaster	-30.984	-30.000	-31.000
		8. Individuel råderet	-4.988	-5.000	-5.000
202	17	Renter	-902.025	-137.000	-780.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-23.883	-64.000	-58.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-89.370	-105.000	-95.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-62.500	-50.000	-50.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-104.237	-288.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-21.361.045	-20.710.000	-21.850.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	19	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-4.881.908	-5.149.000	-4.879.000
209		Indtægter i alt	-26.242.953	-25.859.000	-26.729.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-26.242.953	-25.859.000	-26.729.000

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	122.113.137	122.113.137
		1. Kontantværdi pr. 31. december	260.000.000	
		2. Heraf grundværdi	95.434.900	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	122.113.137	122.113.137
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	31.742.742	39.708.517
	22	2. Bygningsskaderenovering m.v.	24.779.980	26.617.657
	23	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	41.218	45.769
304.9		Anlægsaktiver i alt	178.677.076	188.485.080
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	24	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	40	1
		2. Beboerindskud	9.600	0
	25	4. Fraflytninger	120.597	0
	26	6. Andre debitorer	72.126	135.181
	27	7. Forudbetalte udgifter	15.284	3.810
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	48.077.017	43.791.621
309.9		Omsætningsaktiver i alt	48.294.664	43.930.612
310		Aktiver i alt	226.971.741	232.415.692

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-40.933.868	-36.214.010
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-1.513.584	-2.115.721
405	30	Tab ved fraflytninger	-1.198.882	-1.198.882
406	31	Andre henlæggelser	-1.025.912	-729.820
406.9		Henlæggelser i alt	-44.672.245	-40.258.432
407	32	Opsamlet resultat	-510.216	-104.237
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-45.182.461	-40.362.669
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-15.153.206	-16.705.077
		4. Landsbyggefonden	-12.408.903	-12.408.903
409		Beboerindskud	-2.434.000	-2.434.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-92.117.028	-90.565.157
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-122.113.137	-122.113.137
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-28.149.815	-36.622.104
		2. Bygningsskader	-24.779.980	-26.617.657
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-4.500	-4.500
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.446.400	-1.392.350
417		Langfristet gæld i alt	-176.493.832	-186.749.749
Kortfristetgæld				
421	33	Skyldige omkostninger	-5.153.585	-5.241.753
422		Mellemregning med fraflyttere	-6.662	-4.350
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-135.202	-57.172
426		Kortfristetgæld i alt	-5.295.448	-5.303.275
		Gæld i alt	-181.789.280	-192.053.023
430		Passiver i alt	-226.971.741	-232.415.692

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

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	1.551.871	1.552.000	1.511.000
101.2		Renter	17.792	136.000	134.000
101.3		Bidrag	118.317	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	0	454.000	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	471.269	0	490.000
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	0	0	12.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	0	0	31.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			2.159.249	2.142.000	2.178.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	510.229	570.000	570.000
109.2		Affaldsposer	22.373	26.000	25.000
109.3		Øvrige renovation	50.572	31.000	31.000
Renovation i alt			583.173	627.000	626.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	1.311.500	1.312.000	1.377.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>1.311.500</i>	<i>1.312.000</i>	<i>1.377.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	209.000
Bidrag til foreningen i alt			1.311.500	1.312.000	1.586.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.227.783	1.253.000	1.322.000
114.7		IT varmemesterkontor	20.082	22.000	20.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	35.433	62.000	60.000
Renholdelse i alt			1.283.298	1.337.000	1.402.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	38.699	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	26.666	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	190.665	551.000	551.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	14.684	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	220.638	0	0
115.6		Materiel	103.672	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			595.025	551.000	551.000

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

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	436.138	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	142.654	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.416.025	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	150.752	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	683.148	0	0
116.6		Materiel	451.096	0	0
		Forbrug i alt	3.279.812	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.279.812	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	95.667	146.000	144.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	37.435	37.000	39.000
		Opkrævning eksternt	59.267	0	0
		Administrationsgebyr vaskekort	28.576	29.000	29.000
		Øvrige udgifter	1.931	25.000	33.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	222.876	237.000	245.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-89.370	-105.000	-95.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	133.506	132.000	150.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	100	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	100	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	100	0	0
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	30.208	40.000	36.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	43.991	50.000	54.000
		Øvrige udgifter	6.488	10.000	10.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	80.687	100.000	100.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-62.500	-50.000	-50.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-18.187	-50.000	-50.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.4	11	Drift af beboerhus/fælleshus			
		El, vand og varme	29.684	28.000	31.000
		Drift af beboerhus/fælleshus (udgifter)	29.684	28.000	31.000
		Drift af beboerhus/fælleshus i alt	29.684	28.000	31.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	163.291	160.000	181.000

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	48.198	49.000	51.000
119.2		Trivselsformål	45.561	65.000	65.000
119.3		Afdelingsmøder	6.155	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.015	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	1.595	30.000	30.000
		Diverse udgifter i alt	104.524	157.000	159.000
	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	291,92	291,92	314,44
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	6.870.000	6.870.000	7.400.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.870.000	6.870.000	7.400.000
	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	12,75	12,75	12,75
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	300.000	300.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	300.000	300.000	300.000
	15	Andre henlæggelser			
		Henlæggelser diverse	5.178.000	5.178.000	5.178.000
		Andre henlæggelser i alt	5.178.000	5.178.000	5.178.000
	16	Andre renter			
		Andre renter	133.090	79.000	134.000
		Andre renter i alt	133.090	79.000	134.000

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	17	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-768.935	-96.000	-656.000
		Andre renter	-133.090	-41.000	-124.000
		Renter i alt	-902.025	-137.000	-780.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-18.187	-50.000	-50.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-5.696	-14.000	-8.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-23.883	-64.000	-58.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-89.370	-105.000	-95.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-62.500	-50.000	-50.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-104.237	-288.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-279.990	-507.000	-203.000
204	19	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-190.000	-190.000	-190.000
		Omprioriteringslettelse	-1.522.000	-1.522.000	-1.522.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	-977.000	-977.000	-977.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af fjernvarmelån	-402.000	-402.000	-402.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af underfinansiering	-308.000	-308.000	-308.000
		Udamortiserede låneydelser, finansiering udskiftning døre, v	-1.482.908	-1.750.000	-1.480.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-4.881.908	-5.149.000	-4.879.000

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	122.113.137	122.113.137
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	122.113.137	122.113.137
303.1	21	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	39.708.517	41.647.527
		+ Årets tilgang/afgang	-5.796.744	806.457
		- Årets tilskud	-54.313	0
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.742.121	-2.366.169
		- Årets afskrivninger	-372.597	-379.298
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	31.742.742	39.708.517
303.2	22	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	26.617.657	28.461.054
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.837.678	-1.843.397
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	24.779.980	26.617.657
303.4	23	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	45.769	50.275
		- Årets afskrivninger	-4.551	-4.506
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	41.218	45.769
305.1	24	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	40	1
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	40	1
305.4	25	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	643	0
		Tilgodehavende hos kommunen	119.954	0
		Fraflytninger i alt	120.597	0
305.6	26	Andre debitorer		
		Forsikringssager	20.108	12.590
		Afdragsordninger	0	55.491
		Vaskeriafregninger	16.737	13.733
		Øvrige debitorer	855	257
		Engangsbeløb	31.926	53.110
		Lokalesamlekonto	2.500	0
		Andre debitorer i alt	72.126	135.181

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.7	27	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	3.204	3.810
		Øvrige forudbetalte udgifter	12.080	0
		Forudbetalte forbrug i alt	15.284	3.810

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-36.214.010	-34.652.014
		Årets forbrug (konto 116)	3.279.812	1.935.621
		Årets henlæggelser (konto 120)	-6.870.000	-6.870.000
		Kursregulering	-1.129.670	3.372.384
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-40.933.868	-36.214.010
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-2.115.721	-2.544.684
		Årets forbrug (konto 117.1)	902.137	728.963
		Årets henlæggelser (konto 121)	-300.000	-300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-1.513.584	-2.115.721
405	30	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-1.198.882	-1.198.882
		Tab ved fraflytninger i alt	-1.198.882	-1.198.882
406	31	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-729.820	-565.695
		Årets forbrug	4.881.908	5.013.876
		Årets henlæggelser (konto 124)	-5.178.000	-5.178.000
		Andre henlæggelser i alt	-1.025.912	-729.820
407	32	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-104.237	-735.776
		Årets underskud (konto 210)	0	148.539
		Årets overskud (konto 140)	-510.216	0
		Overført til drift (konto 203.6)	104.237	483.000
		Opsamlet resultat i alt	-510.216	-104.237
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-410.740	-399.506
		Feriepengeforpligtelser	-46.537	-48.171
		Skyldige løndele	0	-7.208
		Individuelle køkkenrenovering	-425.130	-484.227
		Varme	-2.522	0
		El	-16.125	-23.170
		Vand	0	-988
		Øvrige skyldige	-4.252.530	-4.278.483
		Skyldige omkostninger i alt	-5.153.585	-5.241.753

AFDELING 038 - TRANBJERGPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-127.456	-49.621
		Deposita erhverv	-7.746	-7.551
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-135.202	-57.172

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 038 - Tranbjergparken 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 038 - Tranbjergparken

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Index-	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		57837434	399.000	49.256,60	0,00	0,00	45.924,83	0,00	290,53	96,20	0,00	0,00	0,00	3.331,77	2024
NK oprindelig obligationslån			399.000	49.256,60	0,00	0,00	45.924,83	0,00	290,53	96,20	0,00	0,00	0,00	3.331,77	
Nykredit Realkredit A/S		57837420	8.021.000	3.390.167,55	0,00	0,00	306.523,99	0,00	3.562,29	24.063,00	0,00	-129.029,00	0,00	3.083.643,56	2033
Nykredit Realkredit A/S		57837421	10.628.000	4.492.046,01	0,00	0,00	406.150,95	0,00	4.720,09	31.884,00	0,00	-146.702,00	0,00	4.085.895,06	2033
Nykredit Realkredit A/S		57837422	5.106.000	2.158.109,39	0,00	0,00	195.126,73	0,00	2.267,67	15.318,00	0,00	-46.866,00	0,00	1.962.982,66	2033
Nykredit Realkredit A/S		57837423	3.171.000	1.340.259,52	0,00	0,00	121.180,34	0,00	1.408,30	9.513,00	0,00	-19.612,00	0,00	1.219.079,18	2033
Nykredit Realkredit A/S		57837424	1.942.000	820.808,65	0,00	0,00	74.213,89	0,00	862,47	5.826,00	0,00	-8.454,00	0,00	746.594,76	2033
Nykredit Realkredit A/S		57837425	10.539.000	4.454.429,12	0,00	0,00	402.749,84	0,00	4.680,56	31.617,00	0,00	-120.606,00	0,00	4.051.679,28	2033
NK oprindelig flexlån			39.407.000	16.655.820,24	0,00	0,00	1.505.945,74	0,00	17.501,38	118.221,00	0,00	-471.269,00	0,00	15.149.874,50	
Landsbyggefonden		75034	6.627.401	6.627.401,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.627.401,00	2099
Landsbyggefonden		76029	5.781.502	5.781.502,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.781.502,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			12.408.903	12.408.903,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.408.903,00	
Nykredit Realkredit A/S	Øvrige arbejder og miljø	57837438	9.822.000	8.242.657,71	0,00	0,00	531.815,36	0,00	37.192,76	24.130,25	0,00	0,00	0,00	7.710.842,35	2038
Nykredit Realkredit A/S	Nye døre, vinduer mm	57837439	20.107.000	0,00	20.107.000,00	0,00	775.975,49	0,00	643.164,51	59.288,76	0,00	0,00	0,00	19.331.024,51	2042
Nykredit Realkredit A/S	Nye vinduer, døre, VVB.	57837437	30.690.000	26.840.785,66	0,00	26.837.168,53	3.617,13	0,00	638,21	223,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Forbedring kontantlån			60.619.000	35.083.443,37	20.107.000,00	26.837.168,53	1.311.407,98	0,00	680.995,48	83.642,68	0,00	0,00	0,00	27.041.866,86	
Selvfinansering	Køkken 2016	10380024	5.254.855	3.084.601,78	880.922,73	0,00	372.597,24	0,00	132.652,76	0,00	0,00	0,00	0,00	3.592.927,27	2036
Selvfinans. - individuelle forbedringer			5.254.855	3.084.601,78	880.922,73	0,00	372.597,24	0,00	132.652,76	0,00	0,00	0,00	0,00	3.592.927,27	
Selvfinansering	El-ladestandere	10380027	54.313	0,00	54.312,50	54.312,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.			54.313	0,00	54.312,50	54.312,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Selvfinansering*)	NK udbetalingskonto		1.810	1.810,43	0,00	1.810,43	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.			1.810	1.810,43	0,00	1.810,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Råderet	1-038-1113-06	10380020	71.467	45.768,91	0,00	0,00	4.551,28	0,00	436,88	0,00	0,00	0,00	0,00	41.217,63	2035
Råderet			71.467	45.768,91	0,00	0,00	4.551,28	0,00	436,88	0,00	0,00	0,00	0,00	41.217,63	
Nordea Bank Danmark A/S			1.959.175	854.819,29	0,00	0,00	125.586,72	0,00	55.806,16	0,00	0,00	0,00	0,00	729.232,57	2028
Bankkredit - individuelle			1.959.175	854.819,29	0,00	0,00	125.586,72	0,00	55.806,16	0,00	0,00	0,00	0,00	729.232,57	

Sydbank A/S	Køkken	10381539857	983.378	102.318,45	0,00	0,00	76.576,79	0,00	3.343,21	0,00	0,00	0,00	0,00	25.741,66	2024
Sydbank A/S	Køkken	10381941178	1.033.000	148.020,64	0,00	0,00	117.117,14	0,00	4.682,86	0,00	0,00	0,00	0,00	30.903,50	2024
Sydbank A/S	Køkken	10382312973	1.124.000	433.502,70	0,00	0,00	111.432,58	0,00	23.207,42	0,00	0,00	0,00	0,00	322.070,12	2026
Sydbank køkkenlån - individuel			3.140.378	683.841,79	0,00	0,00	305.126,51	0,00	31.233,49	0,00	0,00	0,00	0,00	378.715,28	
Landsbyggefonden	/Endring af tagkonstruktion	88033	3.047.150	3.047.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.047.150,00	2099
Byggeskade obligationslån			3.047.150	3.047.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.047.150,00	
Nykredit Realkredit A/S		57837429	3.204.000	1.657.856,80	0,00	0,00	117.335,02	0,00	2.278,26	8.650,80	0,00	-8.426,50	0,00	1.540.521,78	2036
Nykredit Realkredit A/S		57837427	44.005.000	21.912.650,41	0,00	0,00	1.720.342,52	0,00	-72.597,08	118.813,52	0,00	-125.208,02	0,00	20.192.307,89	2035
Byggeskade flexlån			47.209.000	23.570.507,21	0,00	0,00	1.837.677,54	0,00	-70.318,82	127.464,32	0,00	-133.634,52	0,00	21.732.829,67	

LBFopkræver negativ ydelsestøtte lån 057837420-425. Opkræves sammen med de udarmortiserede låneydelser

LBF opkræver negativ ydelsestøtte lån 57837427 + 429