



AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	49	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Pottemagertoften 1 - 169 og 112 - 168		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
866186					
Matrikeltekst					
68a, Holme By, Holme					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		103	7.787	1	103,0
Ungdomsboliger		32	854	1	32,0
Boligoplysninger i alt		135	8.641		135,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	30	773	1	30,0
	2	59	3.879	1	59,0
	3	39	3.276	1	39,0
	4	5	503	1	5,0
	5	2	210	1	2,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	217	1 pr. påbegyndt 60 m ²	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		136	8.858		139,0
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	Tostrenget 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	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		134	8.638,0	29. august 1986	1. januar 1989
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte		1	217		
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		134	8.638,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		926,87	1. januar 2023	23,82	2,64% 205.860

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV
ÅRSBERETNING

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

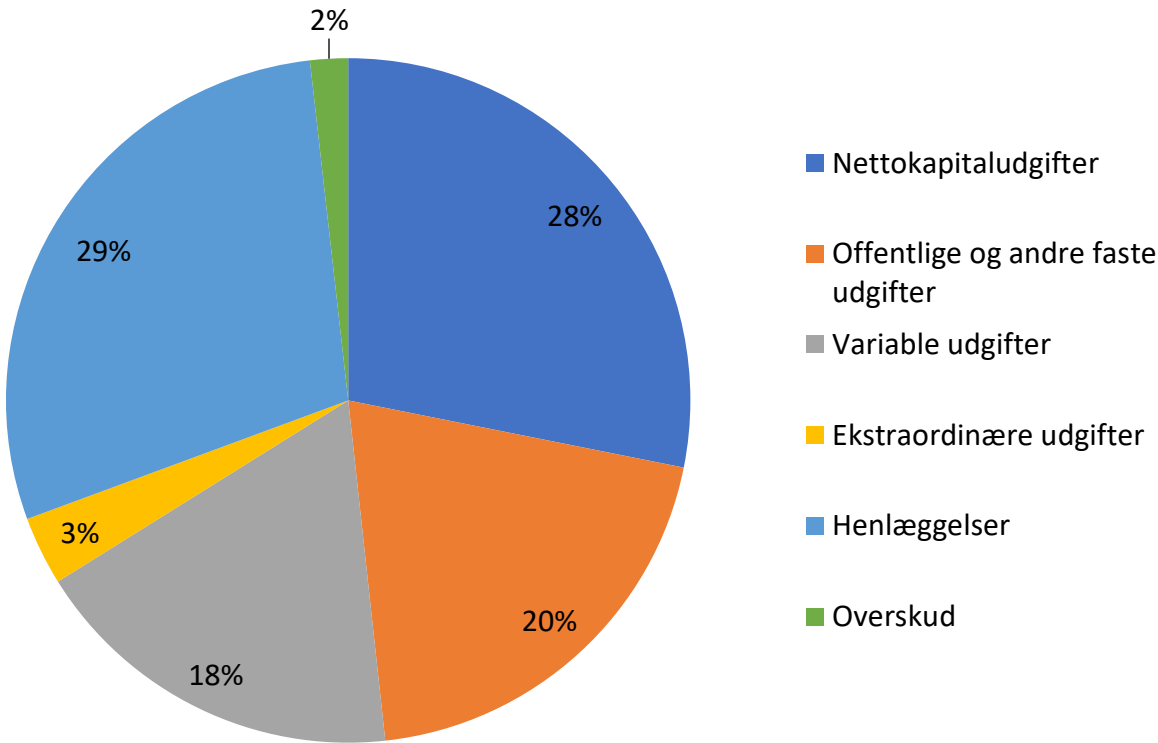
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 158.735.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.496.691	2.497.000	309
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.785.743	1.842.000	56.257
114-119	Variable udgifter i alt	1.583.653	1.501.000	-82.653
120-124	Henlæggelser i alt	2.558.346	2.558.000	-346
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	288.357	271.000	-17.357
Udgifter i alt		8.712.789	8.669.000	-43.789
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	-8.570.497	-8.542.000	28.497
202	Renter	-168.871	-37.000	131.871
203	Andre ordinære indtægter	-132.157	-90.000	42.157
Indtægter i alt		-8.871.525	-8.669.000	202.525
Årets resultat		-158.735		158.735

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	131.871
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Indeksregulering - gartneraftale	-61.788
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Flere vaskeriindtægter	42.157
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Elpris 1,14 kr. pr. kWh billigere + mindreforbrug	28.746
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budget 6,5% - faktisk 2,8%	28.247
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Forsikringer - Budgetteret stigning 5% - faktisk 10% (bygningsforsikring)	-3.943
Øvrige poster	-6.555
I alt	158.735

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	-5.602.683
Korrektion tidligere år	13.996
Forbrug 2023 jf. konto 116	915.330
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.165.000
Kursregulering 2023	-162.238
Indestående pr. 31.12.2023	-6.000.595

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-916.848
Forbrug 2023 jf. konto 117	245.055
Henlagt 2023 jf. konto 121	-145.000
Indestående pr. 31.12.2023	-816.793

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-18.000
Indestående pr. 31.12.2023	-18.000

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	0
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-1.248.346
Indestående pr. 31.12.2023	-1.248.346

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. 531.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 145.000.

Konto 405:

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

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	2.496.691	2.497.000	2.497.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	771.753	800.000	806.000
107		Vandafgift	1.599	4.000	3.000
109	2	Renovation	244.716	270.000	268.000
110		Forsikringer	146.943	143.000	162.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.807	2.000	2.000
		3. Målerpasning m.m.	16.544	25.000	24.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	602.380	598.000	628.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	95.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.785.743	1.842.000	1.988.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	642.614	617.000	653.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	336.174	300.000	390.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	290.371	231.000	231.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	915.330	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-915.330	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	245.055	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-245.055	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	139.499	168.000	176.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	114.865	114.000	115.000
	10	9. Drift af Tårnet	27.890	29.000	31.000
119	11	Diverse udgifter	32.240	42.000	43.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.583.653	1.501.000	1.639.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.165.000	1.165.000	1.350.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	145.000	145.000	145.000
124	14	Andre henlæggelser	1.248.346	1.248.000	1.248.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.424.432	8.398.000	8.867.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	98.880	99.000	101.000
		Renter	18.353	21.000	19.000
		Bidrag	2.918	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	120.151	120.000	120.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	106.209	128.000	100.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.859	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.859	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	67.574	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-67.574	0	0
131	15	Andre renter	58.997	20.000	56.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	3.000	3.000	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	288.357	271.000	276.000
139		Udgifter i alt	8.712.789	8.669.000	9.143.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	158.735	0	0
140		Overskud i alt	158.735	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.871.525	8.669.000	9.143.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	-7.142.976	-7.144.000	-7.551.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-281.357	-265.000	-272.000
		2. Almene ungdomsboliger	-866.076	-865.000	-866.000
		4. Erhverv	-267.744	-268.000	-268.000
		9. Merleje	-12.344	0	0
202	16	Renter	-168.871	-37.000	-87.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-30.259	-7.000	-4.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-101.897	-83.000	-83.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	-12.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-8.871.525	-8.669.000	-9.143.000
209		Indtægter i alt	-8.871.525	-8.669.000	-9.143.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-8.871.525	-8.669.000	-9.143.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	106.884.507	106.884.507
		1. Kontantværdi pr. 31. december	120.000.000	
		2. Heraf grundværdi	41.164.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	106.884.507	106.884.507
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.260.411	4.945.530
304.9		Anlægsaktiver i alt	113.144.918	111.830.037
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	9.716	5.586
		2. Beboerindskud	15.400	2.625
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	6.226
	22	4. Fraflytninger	759	4.127
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	751	3.243
	24	6. Andre debitorer	72.778	37.606
	25	7. Forudbetalte udgifter	14.037	29.371
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.478.910	3.190.263
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.592.352	3.279.047
310		Aktiver i alt	116.737.270	115.109.084

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.000.595	-5.602.683
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-816.793	-916.848
405	28	Tab ved fraflytninger	-18.000	-18.000
406	29	Andre henlæggelser	-1.248.346	0
406.9		Henlæggelser i alt	-8.083.734	-6.537.532
407	30	Opsamlet resultat	-38.272	-35.272
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-8.122.006	-6.572.804
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	-14.449.714	-14.449.714
		7. Dispositionsfonden	-145.354	-145.354
409		Beboerindskud	-1.445.750	-1.445.750
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-90.843.689	-90.843.689
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-106.884.507	-106.884.507
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-910.650	-1.009.530
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-67.475	-66.925
417		Langfristet gæld i alt	-107.862.632	-107.960.962
Kortfristetgæld				
421	31	Skyldige omkostninger	-504.178	-296.822
422		Mellemregning med fraflyttere	-12.775	-7.448
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-228.616	-246.724
425		Anden kortfristet gæld:		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-7.063	-24.323
426		Kortfristetgæld i alt	-752.632	-575.318
		Gæld i alt	-108.615.264	-108.536.280
430		Passiver i alt	-116.737.270	-115.109.084

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Indexlån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	2.496.691	2.497.000	2.497.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.496.691	2.497.000	2.497.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	233.787	252.000	250.000
109.2		Affaldsposer	0	3.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	10.930	15.000	15.000
		Renovation i alt	244.716	270.000	268.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	597.700	598.000	628.000
112.1		Tillægsydelser	4.680	0	0
		Samlet administrationsbidrag	602.380	598.000	628.000
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	95.000
		Bidrag til foreningen i alt	602.380	598.000	723.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	603.091	572.000	606.000
114.7		IT varmemesterkontor	15.155	12.000	14.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	24.368	33.000	33.000
		Renholdelse i alt	642.614	617.000	653.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	16.357	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	31.147	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	53.032	231.000	231.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.751	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	105.940	0	0
115.6		Materiel	81.144	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	290.371	231.000	231.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	146.079	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	177.743	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	174.687	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	706	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	161.778	0	0
116.6		Materiel	254.337	0	0
		Forbrug i alt	915.330	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-915.330	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	74.451	94.000	101.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	26.306	25.000	32.000
		Administrationsgebyr vaskekort	12.690	13.000	13.000
		Øvrige udgifter	26.052	36.000	30.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	139.499	168.000	176.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-101.897	-83.000	-83.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	37.602	85.000	93.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	11.497	9.000	10.000
		Andel fællesfaciliteters drift	1.239	2.000	2.000
		Årstidsarrangementer HVP	10.473	11.000	11.000
		Andel drift P4	91.656	92.000	92.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	114.865	114.000	115.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	114.865	114.000	115.000
	10	Drift af Tårnet			
118.9		Drift af Tårnet	27.890	29.000	31.000
		Drift af Tårnet i alt	27.890	29.000	31.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	180.356	228.000	239.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	21.404	22.000	23.000
119.2		Trivselsformål	536	5.000	5.000
119.3		Afdelingsmøder	2.397	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	7.197	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	706	1.000	1.000
		Diverse udgifter i alt	32.240	42.000	43.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	131,52	131,52	152,40
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.165.000	1.165.000	1.350.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.165.000	1.165.000	1.350.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	16,37	16,37	16,37
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	145.000	145.000	145.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	145.000	145.000	145.000
124	14	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.248.346	1.248.000	1.248.000
		Andre henlæggelser i alt	1.248.346	1.248.000	1.248.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	58.997	20.000	56.000
		Andre renter i alt	58.997	20.000	56.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-110.431	-18.000	-87.000
		Andre renter	-58.440	-19.000	0
		Renter i alt	-168.871	-37.000	-87.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-30.259	-7.000	-4.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-30.259	-7.000	-4.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-101.897	-83.000	-83.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	-12.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-132.157	-90.000	-99.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	82.135.625	82.135.625
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	24.748.882	24.748.882
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	106.884.507	106.884.507
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	4.945.530	4.352.358
		+ Årets tilgang/afgang	1.678.706	819.316
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-98.880	-97.102
		- Årets afskrivninger	-106.209	-129.043
		- Årets overskud	-158.735	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	6.260.411	4.945.530
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	9.716	5.586
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	9.716	5.586
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	0	4.487
		Vandregnskaber	0	1.738
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	6.226
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	759	4.127
		Fraflytninger i alt	759	4.127
305.5	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede elregnskaber	125	2.728
		Afsluttede vandregnskaber	626	514
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	751	3.243
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	39.360	0
		Afdragsordninger	1.847	7.288
		Vaskeriafregninger	21.053	11.344
		Øvrige debitorer	5.534	1.150
		Engangsbeløb	4.984	17.825
		Andre debitorer i alt	72.778	37.606
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	16.988
		Øvrige forudbetalte udgifter	14.037	12.384
		Forudbetalte forbrug i alt	14.037	29.371

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-5.602.683	-5.789.675
		Årets forbrug (konto 116)	915.330	778.556
		Korrektion primo saldo	13.996	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.165.000	-1.078.000
		Kursregulering	-162.238	486.436
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.000.595	-5.602.683
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-916.848	-992.358
		Årets forbrug (konto 117.1)	245.055	220.510
		Årets henlæggelser (konto 121)	-145.000	-145.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-816.793	-916.848
405	28	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-18.000	-18.000
		Tab ved fraflytninger i alt	-18.000	-18.000
406	29	Andre henlæggelser		
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-1.248.346	0
		Andre henlæggelser i alt	-1.248.346	0
407	30	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-35.272	8.243
		Årets overskud (konto 140)	0	-40.515
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	-3.000	-3.000
		Opsamlet resultat i alt	-38.272	-35.272

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-364.985	-138.366
		Feriepengeforpligtelser	-22.228	-19.245
		Skyldige lønde	-2.971	-3.896
		Individuelle køkkenrenovering	-103.179	-102.622
		Varme	-167	0
		El	-10.648	-14.022
		Vand	0	-544
		Øvrige skyldige	0	-18.128
		Skyldige omkostninger i alt	-504.178	-296.822
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-24.416	-52.524
		Deposita erhverv	-34.000	-34.000
		Deposita ungdomsboliger	-170.200	-160.200
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-228.616	-246.724

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 049 - Håndværkerparken IV 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 kristiske 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 049 - Håndværkerparken IV

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	
Landsbyggefonden		G.86.153	14.449.714	14.449.714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.449.714,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			14.449.714	14.449.714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.449.714,00	
Dispositionsfonden	Butik	10490001	145.354	145.353,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.353,83	2099
Oprindelig dispositionsfond			145.354	145.353,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.353,83	
Realkredit Danmark	Køkken	18581147008	811.000	547.443,75	0,00	0,00	60.923,17	0,00	7.794,47	1.574,00	0,00	0,00	0,00	486.520,58	2031
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	356889901	710.000	462.086,33	0,00	0,00	37.957,30	0,00	10.558,42	1.343,76	0,00	0,00	0,00	424.129,03	2033
Individuelle forbedringer			1.521.000	1.009.530,08	0,00	0,00	98.880,47	0,00	18.352,89	2.917,76	0,00	0,00	0,00	910.649,61	
Selvfinansering	Låse	10490018	59.933	9.294,11	0,00	0,00	9.294,11	0,00	264,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansering	Køkken	10490015	1.902.581	1.395.104,93	153.873,83	0,00	93.193,78	0,00	58.453,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1.455.784,98	2034
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.962.514	1.404.399,04	153.873,83	0,00	102.487,89	0,00	58.717,99	0,00	0,00	0,00	0,00	1.455.784,98	
Selvfinansering	Renoveringsstøttesag	10490011	3.594.234	2.130.901,24	1.463.332,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594.233,63	2099
Igangværende byggesager			3.594.234	2.130.901,24	1.463.332,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594.233,63	
Selvfinansering	Vinduer	10490004	555.233	393.645,66	0,00	0,00	0,00	93.902,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	299.742,71	2025
Selvfinansering	ADK Vaskeri	10490019	18.988	7.053,91	0,00	0,00	3.721,37	3.332,54	278,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansering	El-ladestandere	10490020	61.500	0,00	61.500,00	0,00	0,00	61.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			635.721	400.699,57	61.500,00	0,00	3.721,37	158.735,49	278,63	0,00	0,00	0,00	0,00	299.742,71	