



AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 40		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 040 - Håndværkerparken I		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Urmagertoften 1 - 142		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Sadelmagertoften 1- 55		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700		8270 Højbjerg		Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
232489					
Matrikeltekst					
11a, Holme By, Holme					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		140	11.013	1	140,0
Boligoplysninger i alt		140	11.013		140,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	16	576	1	16,0
	2	28	1.770	1	28,0
	3	63	5.343	1	63,0
	4	28	2.794	1	28,0
	5	5	530	1	5,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		140	11.013		140,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Ja
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	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		140	11.013,0	03. september 1981	15. september 1983
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		140	11.013,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		839,57	1. januar 2024	42,34	5,31% 466.236

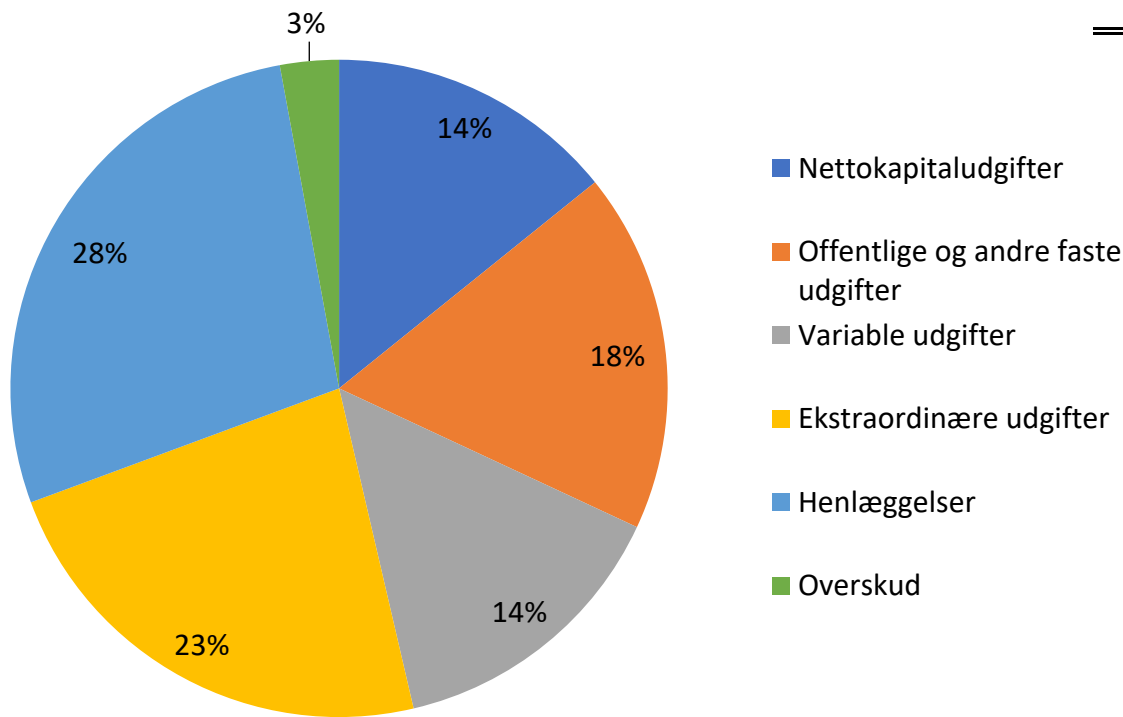
AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 364.889.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.792.701	1.719.000	-73.701
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.236.041	2.350.000	113.959
114-119	Variable udgifter i alt	1.819.137	1.817.000	-2.137
120-124	Henlæggelser i alt	3.499.849	3.573.000	73.151
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.902.057	1.817.000	-1.085.057
Udgifter i alt		12.249.786	11.276.000	-973.786
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	9.843.330	9.806.000	-37.330
202	Renter	314.076	100.000	-214.076
203	Andre ordinære indtægter	211.062	170.000	-41.062
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	2.246.205	1.200.000	-1.046.205
Indtægter i alt		12.614.674	11.276.000	-1.338.674
Årets resultat		364.889		364.889

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente indtægt 0,61% af mellemregningen mod budgetteret 2%	214.076
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	175.302
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholder dyrere end forventet	-81.975
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Vaskeripris+tilskud disp.fond elevandele/langtidssygemeldinger	41.062
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Forsikringer - Budgetteret stigning 10% - faktisk 5% (bygningforsikring)	9.365
Øvrige poster	7.057
I alt	364.889

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 4,32%, svarende til den gennemsnitlige diskonto +1%, mod en budgetteret rente på 4%.

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 2024 har afdelingen fået 4,41% i rente, heraf er 14 % renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen og 86% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2024	13.959.311
Forbrug 2024 jf. konto 116	-905.489
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.800.000
Kursregulering 2024	963.706
Indestående pr. 31.12.2024	15.817.527

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	368.287
Forbrug 2024 jf. konto 117	-212.216
Henlagt 2024 jf. konto 121	200.000
Indestående pr. 31.12.2024	356.072

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	454.819
Indestående pr. 31.12.2024	454.819

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	12.074.898
Forbrug 2024	-2.239.903
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2024	1.499.849
Driftslån 2024	1.192.000
Indestående pr. 31.12.2024	12.526.844

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	425.220
Årets overskud (konto 140)	364.889
Indestående pr. 31.12.2024	790.108

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. 350 pr. kvm.
Der skal henstå kr. 771.000.
Målet er ikke nået.
I 2025 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 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.792.701	1.719.000	1.793.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	902.698	1.078.000	903.000
107		Vandafgift	8.100	15.000	16.000
109	2	Renovation	379.975	298.000	397.000
110		Forsikringer	192.635	202.000	202.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	27.855	29.000	32.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	632.100	632.000	651.000
	4	2. Dispositionsfond	92.680	96.000	100.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.236.041	2.350.000	2.301.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	662.659	666.000	715.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	495.965	489.000	516.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	281.282	267.000	267.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	905.489	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-905.489	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	212.216	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-212.216	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	121.169	164.000	148.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	156.867	123.000	135.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	63.115	66.000	85.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	5.165	0	5.000
119	12	Diverse udgifter	32.913	42.000	42.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.819.137	1.817.000	1.913.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.800.000	1.800.000	2.010.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	200.000	200.000	300.000
124	15	Andre henlæggelser	1.499.849	1.573.000	1.500.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.347.728	9.459.000	9.817.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	174.943	175.000	1.530.000
		Renter	38.960	45.000	668.000
		Bidrag	5.653	0	0
		Offentlige tilskud	0	0	-552.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	219.556	220.000	1.646.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	264.044	257.000	0
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	1.498.776	941.000	945.000
		Renter	974.291	133.000	129.000
		Bidrag	148.278	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	-381.442	126.000	140.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	2.239.903	1.200.000	1.214.000
130		1. Tab ved fraflytninger	18.308	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-18.308	0	0
131	16	Andre renter	171.014	140.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	7.540	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.902.057	1.817.000	2.860.000
139		Udgifter i alt	12.249.786	11.276.000	12.677.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	364.889	0	0
140		Overskud i alt	364.889	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.614.674	11.276.000	12.677.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	9.246.132	9.246.000	9.543.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	597.198	560.000	594.000
202	18	Renter	314.076	100.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	31.765	4.000	52.000
		2. Drift af fællesvaskeri	116.183	100.000	100.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	63.115	66.000	37.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	142.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	10.368.469	10.076.000	10.468.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	20	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	2.239.903	1.200.000	2.209.000
206	21	Korrektion vedr. tidligere år	6.302	0	0
209		Indtægter i alt	12.614.674	11.276.000	12.677.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.614.674	11.276.000	12.677.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	22	Ejendommens anskaffelsessum	91.396.231	91.396.231
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	151.000.000	
		3. Heraf grundværdi	53.318.300	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	91.396.231	91.396.231
303		Forbedringsarbejde:		
	23	1. Forbedringsarbejder m.v.	5.503.453	48.777.120
	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.	58.487.924	15.511.612
304	25	Andre anlægsaktiver	5.168.000	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	160.555.608	155.684.962
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	26	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	338
		2. Beboerindskud	19.800	0
	27	4. Fraflytninger	1.307	3.839
	28	6. Andre debitorer	401.016	50.769
	29	7. Forudbetalte udgifter	83.670	320.766
307		Likvide beholdninger:		
	30	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.565.532	10.050.332
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.071.326	10.426.043
310		Aktiver i alt	171.626.933	166.111.005

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	15.817.527	13.959.311
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	356.072	368.287
405	33	Tab ved fraflytninger	454.819	454.819
406	34	Andre henlæggelser	12.526.844	12.074.898
406.9	35	Henlæggelser i alt	29.155.262	26.857.315
407	36	Opsamlet resultat	790.108	425.220
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	29.945.370	27.282.535
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	14.561.610	14.561.610
409		Beboerindskud	1.273.600	1.273.600
411		Afskrivningskonto for ejendommen	75.561.021	75.561.021
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	91.396.231	91.396.231
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	1.755.592	29.681.913
		2. Bygningsskader	41.764.215	15.511.612
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	559.900	554.800
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	5.168.000	0
417		Langfristet gæld i alt	140.643.938	137.144.556
Kortfristetgæld				
421	37	Skyldige omkostninger	975.699	1.675.125
422		Mellemregning med fraflyttere	7.200	500
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.	54.726	8.289
426		Kortfristetgæld i alt	1.037.626	1.683.914
		Gæld i alt	141.681.563	138.828.470
430		Passiver i alt	171.626.933	166.111.005

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<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)	1.792.701	1.719.000	1.793.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.792.701	1.719.000	1.793.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	377.698	288.000	391.000
109.2		Affaldsposer	0	4.000	0
109.3		Øvrige renovation	2.277	6.000	6.000
		Renovation i alt	379.975	298.000	397.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	632.100	632.000	651.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	92.680	96.000	100.000
		Bidrag til foreningen i alt	724.780	728.000	751.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	624.182	623.000	673.000
114.7		IT varmemesterkontor	13.598	14.000	17.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	24.879	29.000	25.000
		Renholdelse i alt	662.659	666.000	715.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	6.229	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	18.471	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	57.037	267.000	267.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	8.094	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	107.449	0	0
115.6		Materiel	84.003	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	281.282	267.000	267.000

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	247.388	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	28.169	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	304.118	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	-1.563	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	138.084	0	0
116.6		Materiel	189.294	0	0
		Forbrug i alt	905.489	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-905.489	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	74.974	103.000	98.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	24.955	32.000	26.000
		Administrationsgebyr vaskekort	13.440	13.000	14.000
		Øvrige udgifter	7.800	16.000	10.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	121.169	164.000	148.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-116.183	-100.000	-100.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	4.987	64.000	48.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	14.090	14.000	18.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	28.050	0	0
		Andel fællesfaciliteters drift	0	2.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	1.000
		Årstidsarrangementer HVP	10.861	11.000	11.000
		Genbrugspladsen (Kun HVP og afd. 35)	8.106	0	4.000
		Andel drift P4	95.760	96.000	101.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	156.867	123.000	135.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	156.867	123.000	135.000
	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	55.886	47.000	61.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	3.175	14.000	24.000
		Øvrige udgifter	4.053	5.000	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	63.115	66.000	85.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-63.115	-66.000	-37.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	0	0	-48.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.4	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	2.540	0	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	2.625	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	5.165	0	5.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	5.165	0	5.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	167.019	187.000	188.000
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	23.184	24.000	24.000
119.2		Trivselsformål	470	2.000	2.000
119.3		Afdelingsmøder	375	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	7.553	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.332	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	32.913	42.000	42.000
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	163,44	163,44	182,51
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.800.000	1.800.000	2.010.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.800.000	1.800.000	2.010.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	18,16	18,16	27,24
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	200.000	200.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	200.000	200.000	300.000
124	15	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.499.849	1.573.000	1.500.000
		Andre henlæggelser i alt	1.499.849	1.573.000	1.500.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	171.014	140.000	0
		Andre renter i alt	171.014	140.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Div. Posteringer fra afd. 35 2020-2023 mgl. Fordeling	5.224	0	0
		Miljørent, rengøring af vm kontor marts 2023	2.316	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	7.540	0	0

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	153.430	100.000	0
		Andre renter	160.646	0	0
		Renter i alt	314.076	100.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	0	0	48.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	31.765	4.000	4.000
		Tilskud fra foreningen i alt	31.765	4.000	52.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	116.183	100.000	100.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	63.115	66.000	37.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	142.000
		Andre ordinære indtægter i alt	211.062	170.000	331.000
204	20	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	0	0	995.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	2.239.903	1.200.000	1.214.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	2.239.903	1.200.000	2.209.000
206	21	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Div. Udgifter til udelys/rep. Af cylindere ovf. byggesag	6.302	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	6.302	0	0

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	22	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	63.865.110	63.865.110
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	27.531.121	27.531.121
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	91.396.231	91.396.231
303.1	23	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	4.851.857	25.663.084
		+ Forbedringsarbejder i året	324.059	24.639.835
		Samlet anskaffelsessum ultimo	5.175.916	50.302.919
		Afdrag	-135.710	
		Afskrivninger	-264.044	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-399.754	0
		Tilskud i året 2023	0	-1.000.000
		Afdrag 2023	0	-280.021
		Afskrivninger 2023	0	-245.779
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	4.776.162	48.777.120
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	43.925.263	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-43.158.739	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	766.523	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-39.233	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-39.233	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	727.291	
		Forbedringsarbejder i alt	5.503.453	48.777.120
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024. Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.				
303.2	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		Anskaffelsessum primo	15.511.612	16.448.633
		+ Renoveringsarbejder i året	44.475.088	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	59.986.700	16.448.633
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-1.498.776	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.498.776	
		Afskrivninger 2023	0	-937.022
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	58.487.924	15.511.612

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
304.1	25	Andre anlægsaktiver		
		Særstøttelån	5.168.000	0
		Andre anlægsaktiver i alt	5.168.000	0
305.1	26	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	338
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	338
305.4	27	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.307	3.839
		Fraflytninger i alt	1.307	3.839
305.6	28	Andre debitorer		
		Forsikringssager	372.362	11.126
		Afdragsordninger	0	570
		Vaskeriafregninger	19.343	12.652
		Øvrige debitorer	8.705	21.732
		Engangsbeløb	606	4.689
		Andre debitorer i alt	401.016	50.769
305.7	29	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	7.329	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	76.341	320.766
		Forudbetalte forbrug i alt	83.670	320.766
307.1	30	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	10.565.532	10.050.332
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	10.565.532	10.050.332

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	13.959.311	12.803.735
		Årets forbrug (konto 116)	-905.489	-1.194.399
		Korrektion primo saldo	0	83.411
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.800.000	1.717.000
		Kursregulering	963.706	549.563
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	15.817.527	13.959.311
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-1.521.712	549.563
			963.706	-8.444
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	368.287	620.784
		Årets forbrug (konto 117.1)	-212.216	-412.497
		Årets henlæggelser (konto 121)	200.000	160.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	356.072	368.287
405	33	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	454.819	454.819
		Tab ved fraflytninger i alt	454.819	454.819
406	34	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	12.074.898	8.105.131
		Årets forbrug	-2.239.903	-1.195.909
		Årets henlæggelser (konto 124)	0	16.614
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	1.499.849	1.573.062
		Driftslån	1.192.000	3.576.000
		Andre henlæggelser i alt	12.526.844	12.074.898
406.9	35	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	3.548.957	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	25.606.305	
		Henlæggelser i alt	29.155.262	
407	36	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	425.220	40.741
		Årets overskud (konto 140)	364.889	425.220
		Overført til drift (konto 203.6)	0	-40.741
		Opsamlet resultat i alt	790.108	425.220

AFDELING 040 - HÅNDVÆRKERPARKEN I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	37	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	241.716	1.020.014
		Feriepengeforpligtelser	24.459	22.865
		Skyldige løndele	4.405	3.056
		Individuelle køkkenrenovering	175.729	165.361
		Varme	2.018	0
		El	22.612	23.052
		Vand	0	19.067
		Øvrige skyldige	504.759	421.711
		Skyldige omkostninger i alt	975.699	1.675.125
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	54.726	8.289
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	54.726	8.289

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2025



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsbestyrelsen i ALBOA Almen Boligorganisation Aarhus

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 040 - Håndværkerparken I for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks 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 driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder udenfor de udvalgte emner.

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

Godkendt 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. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 040 - Håndværkerparken I

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Index-	Restgæld	
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår
Landsbyggefonden		81154	14.561.610	14.561.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.561.610,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			14.561.610	14.561.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.561.610,00	
Nykredit Realkredit A/S	Isolering	196402304	968.000	766.523,30	0,00	0,00	39.232,78	0,00	15.927,74	2.255,62	0,00	0,00	727.290,52	2040
Forbedring kontantlån			968.000	766.523,30	0,00	0,00	39.232,78	0,00	15.927,74	2.255,62	0,00	0,00	727.290,52	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	196402303	1.394.000	761.364,11	0,00	0,00	77.810,87	0,00	15.252,57	2.196,94	0,00	0,00	683.553,24	2032
Realkredit Danmark	Køkken/bad	17322613012	575.000	222.492,31	0,00	0,00	42.908,38	0,00	3.846,02	619,39	0,00	0,00	179.583,93	2028
Realkredit Danmark	Køkken/bad	17322613013	301.000	180.154,76	0,00	0,00	14.990,60	0,00	3.933,88	580,94	0,00	0,00	165.164,16	2034
Individuelle forbedringer			2.270.000	1.164.011,18	0,00	0,00	135.709,85	0,00	23.032,47	3.397,27	0,00	0,00	1.028.301,33	
Selvfinansering	Køkken	10400009	5.427.694	3.687.845,56	324.059,25	0,00	264.044,22	0,00	171.014,19	0,00	0,00	0,00	3.747.860,59	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			5.427.694	3.687.845,56	324.059,25	0,00	264.044,22	0,00	171.014,19	0,00	0,00	0,00	3.747.860,59	
Selvfinansering	LBF	10400013	45.583.709	15.407.360,47	1.316.348,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.723.709,39	2099
Igangværende byggesager			45.583.709	15.407.360,47	1.316.348,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.723.709,39	
Jyske Bank	Klimaskærm 2022-23	42434058	1.560.000	1.555.242,54	0,00	1.555.242,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Forbedring kontantlån			1.560.000,00	1.555.242,54	0,00	1.555.242,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Jyske Bank	Klimaskærm 2022-23	42434058	1.560.000	0,00	1.555.242,54	0,00	24.635,06	0,00	72.518,62	4.638,28	0,00	0,00	1.530.607,48	2053
Nykredit Realkredit A/S	Byggeskadesag	196402301	26.900.000	15.511.611,54	0,00	0,00	940.763,92	0,00	60.453,20	72.630,00	-143.797,33	0,00	14.570.847,62	2039
Byggeskade kontantlån			28.460.000	15.511.611,54	1.555.242,54	0,00	965.398,98	0,00	132.971,82	77.268,28	-143.797,33	0,00	16.101.455,10	
Jyske Bank	Klimaskærm 2022-23	42703873	26.300.000	26.196.136,43	0,00	26.196.136,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Forbedring kontantlån			26.300.000	26.196.136,43	0,00	26.196.136,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Jyske Bank	Klimaskærm 2022-23	42703873	26.300.000	0,00	26.196.136,43	0,00	533.376,82	0,00	841.319,50	71.010,00	525.239,66	0,00	25.662.759,61	2053
Byggeskade flexlån			26.300.000	0,00	26.196.136,43	0,00	533.376,82	0,00	841.319,50	71.010,00	525.239,66	0,00	25.662.759,61	
Landsbyggefonden	Klimaskærm	10400015	200.000	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	2099
Aarhus Kommune, drift og økonomi	Klimaskærm	10400016	200.000	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	2099
Landsbyggefonden	Klimaskærm - driftslån 2021-2024	10400017	4.768.000	0,00	4.768.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.768.000,00	2099
Særstøttelån			5.168.000	0,00	5.168.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.168.000,00	
LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 196402301														