



AFDELING 044 - FISKERGADE
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 044 - FISKEGÅDE
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 44		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 044 - Fiskergade		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Fiskergade 90		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8000 Århus C.		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.					
114222					
Matrikeltekst					
177 Århus bygrunde					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		32	2.168	1	32,0
Boligoplysninger i alt		32	2.168		32,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	17	1.039	1	17,0
	2	14	1.003	1	14,0
	3	1	126	1	1,0
Andre lejemål					
- P-pladser		2	0	1/5	0,4
Lejemålsoplysninger i alt		34	2.168		32,4
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt 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		32	2.169,0		15-05-1985
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		32	2.169,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.094,00	1. januar 2024	50,68	4,86% 109.872

AFDELING 044 - FISKERGADE
ÅRSBERETNING

	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

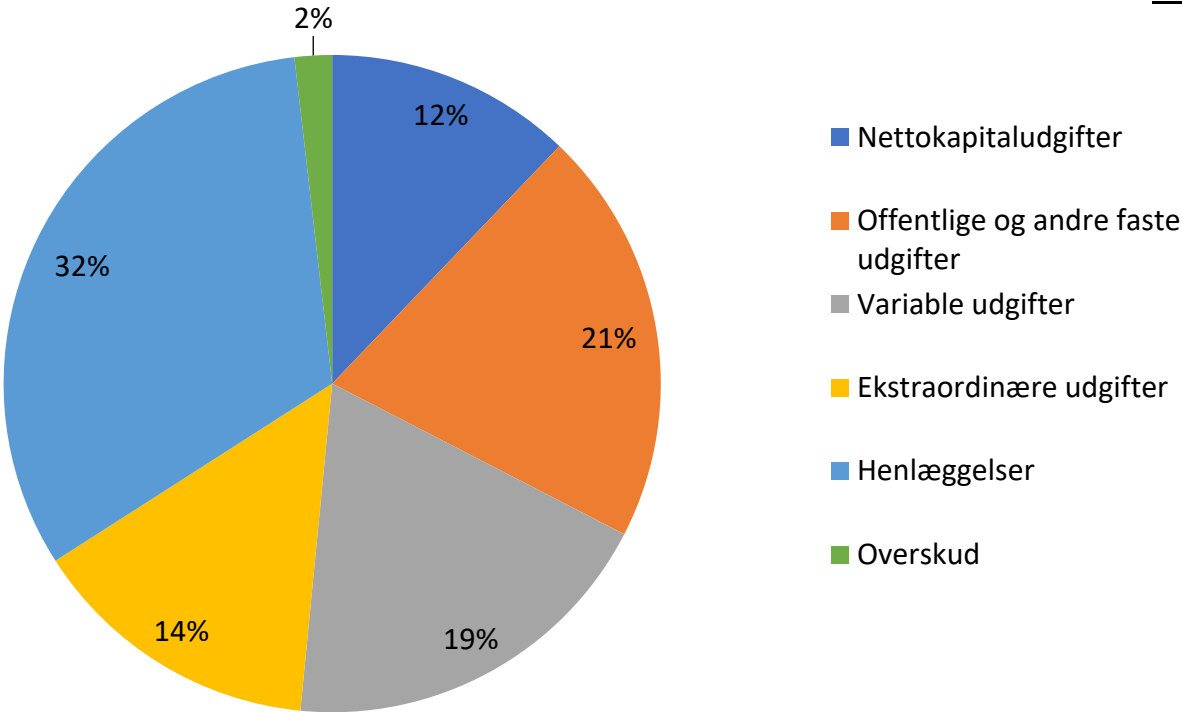
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 50.143.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	331.462	331.000	-462
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	557.180	590.000	32.820
114-119	Variable udgifter i alt	517.470	481.000	-36.470
120-124	Henlæggelser i alt	879.000	879.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	392.692	373.000	-19.692
Udgifter i alt		2.677.804	2.654.000	-23.804
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	2.412.325	2.399.000	-13.325
202	Renter	38.835	43.000	4.165
203	Andre ordinære indtægter	104.787	40.000	-64.787
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	172.000	172.000	0
Indtægter i alt		2.727.947	2.654.000	-73.947
Årets resultat		50.143		50.143

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Mindre forbrug el og vand i vaskeri, samt færre udgifter under øvrige	34.052
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Større udgifter grundet forsikringssag, samt nyt cykelstativ	-28.682
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Mindre vandforbrug på 371 m3	19.094
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 3.533 kWh, besparelse pr. kWh kr. 1,03	17.546
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Større prisstigning fra Kredsløb end forudsat	-9.055
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Færre udgifter til trivsel, afd.møde og bestyrelsen	8.348
Øvrige poster	8.840
I alt	50.143

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 044 - FISKEGADE

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	2.138.980
Forbrug 2024 jf. konto 116	-207.962
Henlagt 2024 jf. konto 120	500.000
Kursregulering 2024	88.857
Indestående pr. 31.12.2024	2.519.875

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	108.235
Forbrug 2024 jf. konto 117	-69.148
Overført fra B-ordning kto. 404	15.057
Henlagt 2024 jf. konto 121	100.000
Indestående pr. 31.12.2024	154.144

404 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

Indestående primo 2024	218.485
Overført til A-ordning ifm fraflytning	-15.057
Indestående pr. 31.12.2024	203.428

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	74.479
Indestående pr. 31.12.2024	74.479

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	-119.744
Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	40.000
Indestående pr. 31.12.2024	-79.744

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. 152.000.
Målet er nået.
I 2025 henlægges der kr. 100.000.

Konto 405:

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

AFDELING 044 - FISKEGÅDE
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	331.462	331.000	331.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	153.863	156.000	160.000
107		Vandafgift	71.906	91.000	91.000
109	2	Renovation	71.055	62.000	78.000
110		Forsikringer	35.166	37.000	37.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	24.172	47.000	43.000
		3. Målerpasning m.m.	33.282	28.000	30.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	146.286	147.000	151.000
	4	2. Dispositionsfond	21.449	22.000	23.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	557.180	590.000	613.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	297.510	231.000	234.000
		2. Rengøring af trappeopgang	25.304	34.000	28.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	7.374	15.000	20.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	116.682	88.000	95.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	207.962	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-207.962	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	69.148	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-69.148	0	0
		3. Afholdte udgifter	15.057	0	0
		4. Heraf dækkes af henlæggelser	-15.057	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	51.163	89.000	76.000
	9	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	5.775	7.000	7.000
	10	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	5.010	0	4.000
119	11	Diverse udgifter	8.652	17.000	17.000
119.9		Variable udgifter i alt	517.470	481.000	481.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	500.000	500.000	477.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	100.000
124	14	Andre henlæggelser	279.000	279.000	331.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.285.112	2.281.000	2.333.000

AFDELING 044 - FISKEGADE
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	67.489	67.000	104.000
		Renter	10.155	13.000	12.000
		Bidrag	2.871	0	0
		Offentlige tilskud	2.428	2.000	2.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	82.943	82.000	118.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	37.237	28.000	21.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	109.223	109.000	109.000
		Renter	-4.310	3.000	4.000
		Bidrag	7.398	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	12.665	8.000	10.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	124.977	120.000	123.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	6.518	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.518	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	3.852	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.852	0	0
131	15	Andre renter	24.688	20.000	5.000
132	16	Ydelser vedr. driftsstøtte	82.848	83.000	0
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	40.000	40.000	40.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	392.692	373.000	307.000
139		Udgifter i alt	2.677.804	2.654.000	2.640.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	50.143	0	0
140		Overskud i alt	50.143	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.727.947	2.654.000	2.640.000

AFDELING 044 - FISKEGÅDE
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	2.371.800	2.372.000	2.465.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	35.520	21.000	36.000
		7. Garager/carporte	3.600	5.000	4.000
		8. Individuel råderet	1.405	1.000	1.000
202	17	Renter	38.835	43.000	5.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	75.358	1.000	1.000
		2. Drift af fællesvaskeri	29.428	38.000	38.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	0	1.000	1.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.555.947	2.482.000	2.551.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	19	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	172.000	172.000	89.000
209		Indtægter i alt	2.727.947	2.654.000	2.640.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.727.947	2.654.000	2.640.000

AFDELING 044 - FISKERGADE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	10.644.549	10.644.549
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	35.000.000	
		3. Heraf grundværdi	6.630.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	10.644.549	10.644.549
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.139.103	1.292.853
	22	2. Bygningsskaderenovering m.v.	962.756	1.071.979
	23	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	8.955	10.073
304	24	Andre anlægsaktiver	504.000	504.000
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.259.362	13.523.453
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	25	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	19.563	0
		2. Beboerindskud	11.500	0
	26	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	45.178	34.435
	27	4. Fraflytninger	2.052	0
	28	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	4.186
	29	6. Andre debitorer	5.373	9.436
	30	7. Forudbetalte udgifter	0	68.099
307		Likvide beholdninger:		
	31	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.607.830	1.898.461
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.691.495	2.014.617
310		Aktiver i alt	15.950.858	15.538.071

AFDELING 044 - FISKERGADE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	32	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.519.875	2.138.980
402	33	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	154.144	108.235
404	34	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	203.428	218.485
405	35	Tab ved fraflytninger	74.479	74.479
406.9	36	Henlæggelser i alt	2.951.925	2.540.178
407	37	Opsamlet resultat	-79.744	-119.744
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	2.872.182	2.420.435
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	351.000	351.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.293.549	10.293.549
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	10.644.549	10.644.549
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	639.795	707.284
		2. Bygningsskader	962.756	1.071.979
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	14.500	15.400
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	504.000	504.000
417		Langfristet gæld i alt	12.765.600	12.943.212
Kortfristetgæld				
419	38	Uafsluttede forbrugsregnskaber	39.762	35.490
421	39	Skyldige omkostninger	241.313	129.084
422		Mellemregning med fraflyttere	12.400	0
423	40	Deposita og forudbetalt leje m.v.	12.935	9.850
425		Anden kortfristet gæld:		
	41	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.665	0
426		Kortfristetgæld i alt	313.076	174.424
		Gæld i alt	13.078.676	13.117.636
430		Passiver i alt	15.950.858	15.538.071

NOTER

ej revideret ej revideret

UDGIFTER

	1 Afdrag og renter på kreditforeningslån			
	Nominallån:			
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	331.462	331.000	331.000

Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	331.462	331.000	331.000
--	---------	---------	---------

2	Renovation			
109.1	Renovationsafgift	67.975	51.000	69.000
109.2	Affaldsposer	3.031	3.000	4.000
109.3	Øvrige renovation	49	8.000	5.000
	Renovation i alt	71.055	62.000	78.000

Bidrag til foreningen			
Administrationsbidrag			
Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
Administrationsbidrag	146.286	147.000	151.000

	4 Dispositionsfondsbidrag			
	Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2	2. Dispositionsfond	21.449	22.000	23.000
	Bidrag til foreningen i alt	167.735	169.000	174.000

5	Renholdelse			
114.1	Løn ejendomsfunktionær	272.866	204.000	207.000
114.7	IT varmemesterkontor	12.460	7.000	12.000
114.9	Øvrige renholdelsesudgifter	12.185	20.000	15.000
	Renholdelse i alt	297.510	231.000	234.000

6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1	Terræn	15.083	0	0
115.2	Bygning, klimaskærm	7.373	0	0
115.3	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	30.485	88.000	95.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	834	0	0
115.5	Bygning, tekniske installationer	46.217	0	0
115.6	Materiel	16.692	0	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	116.682	88.000	95.000

AFDELING 044 - FISKEGADE

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	13.754	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	68.395	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	9.133	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	93.270	0	0
116.6		Materiel	23.409	0	0
		Forbrug i alt	207.962	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-207.962	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	35.518	63.000	51.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	11.227	11.000	10.000
		Administrationsgebyr vaskekort	3.072	3.000	3.000
		Øvrige udgifter	1.346	12.000	12.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	51.163	89.000	76.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-29.428	-38.000	-38.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	21.734	51.000	38.000
	9	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	5.397	3.000	3.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	378	4.000	4.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	5.775	7.000	7.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	0	-1.000	-1.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	5.775	6.000	6.000
	10	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	2.260	0	1.000
		Øvrige udgifter	2.750	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	5.010	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	5.010	0	4.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	32.520	57.000	48.000

AFDELING 044 - FISKERGADE
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	5.299	5.000	5.000
119.2		Trivselsformål	0	2.000	2.000
119.3		Afdelingsmøder	194	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	1.847	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.312	1.000	1.000
		Diverse udgifter i alt	8.652	17.000	17.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	230,63	230,63	220,02
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	500.000	500.000	477.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	500.000	500.000	477.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	46,13	46,13	46,13
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	100.000
124	14	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	279.000	279.000	331.000
		Andre henlæggelser i alt	279.000	279.000	331.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	24.688	20.000	5.000
		Andre renter i alt	24.688	20.000	5.000
132	16	Ydelser vedr. driftsstøtte			
		Driftstabslån	0	83.000	0
		Særstøttelån	82.848	0	0
		Ydelser vedr. driftsstøtte i alt	82.848	83.000	0

AFDELING 044 - FISKERGADE
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	17	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	14.147	23.000	0
		Andre renter	24.688	20.000	5.000
		Renter i alt	38.835	43.000	5.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	75.358	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	75.358	1.000	1.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	29.428	38.000	38.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	0	1.000	1.000
		Andre ordinære indtægter i alt	104.787	40.000	40.000
204	19	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	172.000	172.000	89.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	172.000	172.000	89.000

AFDELING 044 - FISKERGADE
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	10.644.549	10.644.549
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	10.644.549	10.644.549
303.1	21	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	392.347	1.303.073
		+ Forbedringsarbejder i året	0	192.134
		Samlet anskaffelsessum ultimo	392.347	1.495.207
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-18.571	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-18.571	0
		Afdrag 2023	0	-66.536
		Afskrivninger 2023	0	-35.634
		Årets overskud	0	-100.185
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	373.776	1.292.853
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	900.506	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	900.506	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-85.037	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-85.037	0
		Årets overskud	-50.143	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	765.326	
		Forbedringsarbejder i alt	1.139.103	1.292.853
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.				
303.2	22	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		Anskaffelsessum primo	1.071.979	1.181.660
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.071.979	1.181.660
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-109.223	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-109.223	
		Afskrivninger 2023	0	-109.681
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	962.756	1.071.979
303.4	23	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	10.073	11.263
		- Årets afskrivninger	-1.118	-1.190
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	8.955	10.073

AFDELING 044 - FISKERGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
304.1	24	Andre anlægsaktiver		
		Særstøttelån	504.000	504.000
		Andre anlægsaktiver i alt	504.000	504.000
305.1	25	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	19.563	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	19.563	0
305.3	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	45.178	34.435
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	45.178	34.435
305.4	27	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	2.052	0
		Fraflytninger i alt	2.052	0
305.5	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	4.186
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	4.186
305.6	29	Andre debitorer		
		Forsikringsager	0	4.144
		Vaskeriafregninger	5.373	4.336
		Øvrige debitorer	0	458
		Engangsbeløb	0	498
		Andre debitorer i alt	5.373	9.436
305.7	30	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	68.099
		Forudbetalte forbrug i alt	0	68.099
307.1	31	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	2.607.830	1.898.461
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	2.607.830	1.898.461

AFDELING 044 - FISKERGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	32	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	2.138.980	1.965.115
		Årets forbrug (konto 116)	-207.962	-307.254
		Årets henlæggelser (konto 120)	500.000	434.000
		Kursregulering	88.857	47.119
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.519.875	2.138.980
Udviklingen i kursreguleringen		2022	2023	2024
				Samlet påvirkning
Kursregulering		-114.098	47.119	88.857
				21.878
402	33	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	108.235	93.941
		Årets forbrug (konto 117.1)	-69.148	-81.006
		Årets henlæggelser (konto 121)	115.057	95.300
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	154.144	108.235
404	34	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	218.485	236.353
		Årets forbrug (konto 117.3)	-15.057	-17.868
		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning) i alt	203.428	218.485
405	35	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	74.479	74.479
		Tab ved fraflytninger i alt	74.479	74.479
406.9	36	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	791.385	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	2.160.540	
		Henlæggelser i alt	2.951.925	
407	37	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-119.744	-141.744
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	40.000	22.000
		Opsamlet resultat i alt	-79.744	-119.744
419	38	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	39.762	35.490
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	39.762	35.490

AFDELING 044 - FISKERGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	39	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	19.913	93.427
		Feriepengeforpligtelser	6.052	5.895
		Skyldige løndelev	0	9.645
		El	10.085	8.471
		Vand	12.683	0
		Øvrige skyldige	192.580	11.646
		Skyldige omkostninger i alt	241.313	129.084
423	40	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	12.785	9.700
		Diverse deposita	150	150
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	12.935	9.850
425.3	41	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	6.665	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	6.665	0

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 044 - Fiskergade 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 044 - Fiskergade

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo			afskrivning				ydelsesstøtte	ultimo	
Realkredit Danmark	VVS-arbejder	17876557014	877.000	501.886,54	0,00	0,00	46.560,82	0,00	10.980,90	1.453,52	0,00	455.325,72	2033
Forbedring kontantlån			877.000	501.886,54	0,00	0,00	46.560,82	0,00	10.980,90	1.453,52	0,00	455.325,72	
Realkredit Danmark	Miljøforb. foranstaltninger	17876557009	525.000	205.397,44	0,00	0,00	20.927,76	0,00	-825,72	1.417,52	-2.428,04	184.469,68	2033
Forbedring flexlån			525.000	205.397,44	0,00	0,00	20.927,76	0,00	-825,72	1.417,52	-2.428,04	184.469,68	
Selvfinansering	Køkken	10440012	427.593	392.346,91	0,00	0,00	18.570,61	0,00	16.949,39	0,00	0,00	373.776,30	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			427.593	392.346,91	0,00	0,00	18.570,61	0,00	16.949,39	0,00	0,00	373.776,30	
Selvfinansering	Vinduer	10440015	20.725	20.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.725,00	2099
Igangværende byggesager			20.725	20.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.725,00	
Selvfinansering	Nye stigestreng	10440013	286.369	172.496,72	0,00	0,00	17.548,19	50.142,60	7.451,81	0,00	0,00	104.805,93	2030
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			286.369	172.496,72	0,00	0,00	17.548,19	50.142,60	7.451,81	0,00	0,00	104.805,93	
Råderet	1-044-1012	10440007	18.036	10.073,02	0,00	0,00	1.117,84	0,00	286,72	0,00	0,00	8.955,18	2032
Råderet			18.036	10.073,02	0,00	0,00	1.117,84	0,00	286,72	0,00	0,00	8.955,18	
Realkredit Danmark	Byggeskadeforbedringer	17876557008	2.740.000	1.071.979,02	0,00	0,00	109.223,12	0,00	-4.309,52	7.398,00	-12.665,16	962.755,90	2033
Byggeskade flexlån			2.740.000	1.071.979,02	0,00	0,00	109.223,12	0,00	-4.309,52	7.398,00	-12.665,16	962.755,90	
Landsbyggefonden	Driftsstøttelån	437	252.000	252.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.000,00	2099
Aarhus Kommune, drift og økonomi	Driftsstøttelån	10440003	252.000	252.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.000,00	2099
Særstøttelån			504.000	504.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504.000,00	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 17876557008 og 09