



AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	20

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 53		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 053 - Håndværkerparken V		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Pottemagertoften 50 - 110		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Karetmagertoften 1 -35 og 75 - 89		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.					
867654					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 67B					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		59	4.828	1	59,0
Ældreboliger		4	268	1	4,0
Boligoplysninger i alt		63	5.096		63,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	4	268	1	4,0
	2	20	1.317	1	20,0
	3	27	2.295	1	27,0
	4	12	1.216	1	12,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		63	5.096		63,0
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		63	5.105,0	12. december 1989	01. januar 1991/01.april 1991
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		63	5.105,0		
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		934,42	1. januar 2024	39,63	4,43% 201.972

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V
ÅRSBERETNING

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

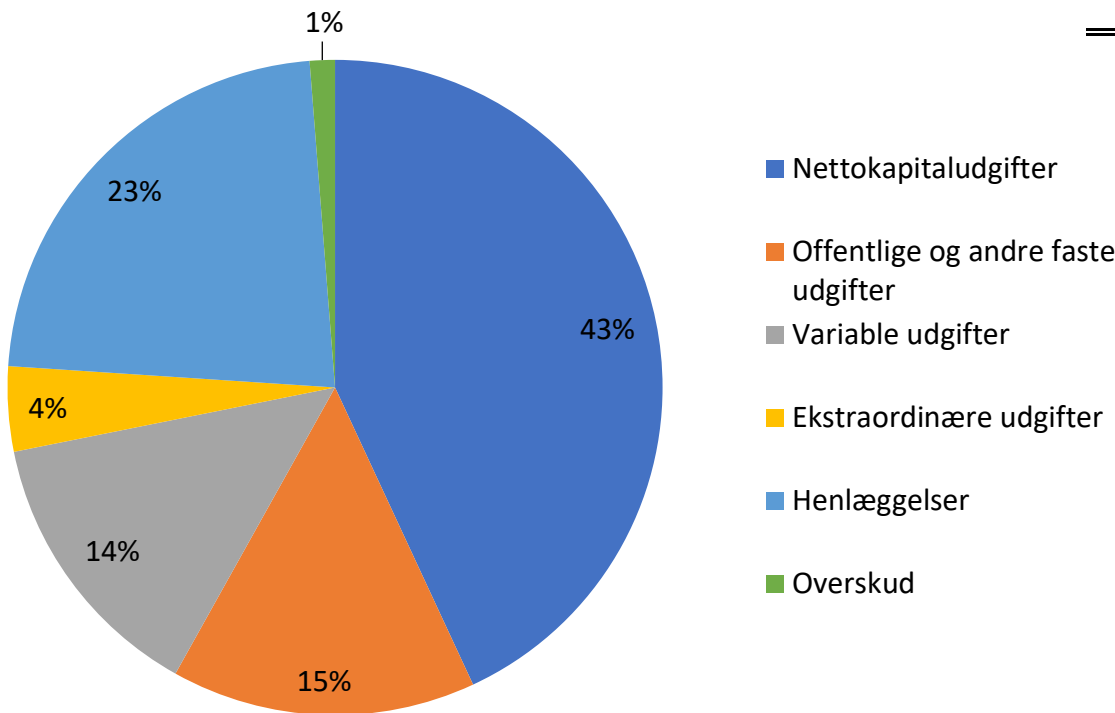
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 63.756.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.214.602	2.215.000	399
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	772.399	757.000	-15.399
114-119	Variable udgifter i alt	707.089	748.000	40.911
120-124	Henlæggelser i alt	1.168.000	1.168.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	215.406	229.000	13.594
Udgifter i alt		5.077.495	5.117.000	39.505
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	4.971.104	4.975.000	3.896
202	Renter	82.584	76.000	-6.584
203	Andre ordinære indtægter	87.563	66.000	-21.563
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		5.141.251	5.117.000	-24.251
Årets resultat		63.756		63.756

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Renholdelse - Gartneraftale	45.534
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholder har været dyrere end budgetteret	-25.297
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Vaskeri prisen er forhøjet i 2024	21.563
Ekstraordinære udgifter i alt - Afvikling af: - Alt underskud afviklet pr. 31/12-2023 med overskud 2023	18.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Forsikringer - Budgetteret stigning 10% - faktisk 5,% (byggningsforsikring)	3.815
Øvrige poster	142
I alt	63.756

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	5.474.740
Forbrug 2024 jf. konto 116	-512.745
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.000.000
Kursregulering 2024	218.842
Indestående pr. 31.12.2024	6.180.838

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	126.081
Forbrug 2024 jf. konto 117	-56.238
Henlagt 2024 jf. konto 121	168.000
Indestående pr. 31.12.2024	237.843

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	273.501
Indestående pr. 31.12.2024	273.501

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	46.737
Årets overskud (konto 140)	63.756
Indestående pr. 31.12.2024	110.493

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. 357.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 168.000.

Konto 405:

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

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	2.214.602	2.215.000	2.215.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	226.898	231.000	240.000
109	2	Renovation	135.297	110.000	142.000
110		Forsikringer	83.185	87.000	87.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	107	1.000	0
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	284.445	284.000	293.000
	4	2. Dispositionsfond	41.706	43.000	45.000
	5	4. Tillægsydelse	760	1.000	1.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	772.399	757.000	808.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	298.231	299.000	322.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	124.235	169.000	122.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	128.160	99.000	110.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	512.745	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-512.745	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	56.238	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-56.238	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	80.004	93.000	86.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	51.921	50.000	53.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	2.318	0	2.000
119	12	Diverse udgifter	22.220	38.000	38.000
119.9		Variable udgifter i alt	707.089	748.000	733.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.000.000	1.000.000	1.025.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	168.000	168.000	168.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.862.089	4.888.000	4.949.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	63.161	63.000	176.000
		Renter	15.694	18.000	16.000
		Bidrag	1.997	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	80.852	81.000	192.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	83.417	87.000	25.000
130		1. Tab ved fraflytninger	72	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-72	0	0
131	15	Andre renter	47.743	43.000	1.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	18.000	0
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år	3.394	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	215.406	229.000	218.000
139		Udgifter i alt	5.077.495	5.117.000	5.167.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	63.756	0	0
140		Overskud i alt	63.756	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.141.251	5.117.000	5.167.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	4.484.628	4.500.000	4.598.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	213.132	212.000	212.000
		3. Almene ældreboliger	262.032	261.000	267.000
		6. Kældre m.v.	1.500	2.000	2.000
		9. Merleje	9.812	0	0
202	17	Renter	82.584	76.000	1.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	14.293	2.000	2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	58.149	49.000	54.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	15.120	15.000	15.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	16.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	5.141.251	5.117.000	5.167.000
209		Indtægter i alt	5.141.251	5.117.000	5.167.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	5.141.251	5.117.000	5.167.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	62.992.040	62.992.040
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	65.000.000	
		3. Heraf grundværdi	24.796.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	62.992.040	62.992.040
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.651.295	2.689.265
	21	2. Bygningsskaderenovering m.v.	1.379.759	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	66.023.095	65.681.305
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	30.361	0
		2. Beboerindskud	84.800	13.200
	23	4. Fraflytninger	0	1.025
	24	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	9.432	3.145
	25	6. Andre debitorer	20.600	182.333
	26	7. Forudbetalte udgifter	33.513	3.074
307		Likvide beholdninger:		
	27	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.913.826	3.871.074
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.092.532	4.073.851
310		Aktiver i alt	72.115.627	69.755.156

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.180.838	5.474.740
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	237.843	126.081
405	30	Tab ved fraflytninger	273.501	273.501
406.9	31	Henlæggelser i alt	6.692.183	5.874.323
407	32	Opsamlet resultat	110.493	46.737
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	6.802.676	5.921.059
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	3.736.316	3.736.316
		9. Andre	340.340	340.340
409		Beboerindskud	987.550	987.550
411		Afskrivningskonto for ejendommen	57.927.834	57.927.834
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	62.992.040	62.992.040
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	626.198	689.359
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	23.950	24.750
417		Langfristet gæld i alt	63.642.188	63.706.150
Kortfristetgæld				
421	33	Skyldige omkostninger	208.002	120.339
422		Mellemregning med fraflyttere	21.760	0
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	89.605	6.804
424		Banklån	1.351.397	0
425		Anden kortfristet gæld:		
	35	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	805
426		Kortfristetgæld i alt	1.670.763	127.947
		Gæld i alt	65.312.951	63.834.097
430		Passiver i alt	72.115.627	69.755.156

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	738.201	738.000	738.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.476.401	1.477.000	1.477.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.214.602	2.215.000	2.215.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	134.272	104.000	140.000
109.2		Affaldsposer	0	2.000	0
109.3		Øvrige renovation	1.025	4.000	2.000
		Renovation i alt	135.297	110.000	142.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	284.445	284.000	293.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	41.706	43.000	45.000
	5	Tillægsydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	760	1.000	1.000
		Bidrag til foreningen i alt	326.911	328.000	339.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	281.132	280.000	304.000
114.7		IT varmemesterkontor	6.120	6.000	7.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	10.979	13.000	11.000
		Renholdelse i alt	298.231	299.000	322.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	4.322	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	10.461	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	15.847	99.000	110.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	62.586	0	0
115.6		Materiel	34.943	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	128.160	99.000	110.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	198.225	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	54.257	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	67.418	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	99.471	0	0
116.6		Materiel	93.373	0	0
		Forbrug i alt	512.745	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-512.745	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	42.168	55.000	50.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	6.798	10.000	8.000
		Administrationsgebyr vaskekort	6.048	6.000	6.000
		Øvrige udgifter	24.991	22.000	22.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	80.004	93.000	86.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-58.149	-49.000	-54.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	21.855	44.000	32.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	1.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	0	1.000	0
		Årstidsarrangementer HVP	4.888	5.000	5.000
		Genbrugspladsen (Kun HVP og afd. 35)	3.641	0	2.000
		Andel drift P4	43.092	43.000	45.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	51.921	50.000	53.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-15.120	-15.000	-15.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	36.801	35.000	38.000
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	1.136	0	1.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.182	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	2.318	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	2.318	0	2.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	60.974	79.000	72.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	10.433	11.000	11.000
119.2		Trivselsformål	2.379	15.000	15.000
119.3		Afdelingsmøder	2.784	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.203	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	2.422	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	22.220	38.000	38.000
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	196,23	196,23	201,14
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.000.000	1.000.000	1.025.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.000.000	1.000.000	1.025.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	32,97	32,97	32,97
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	168.000	168.000	168.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	168.000	168.000	168.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	47.743	43.000	1.000
		Andre renter i alt	47.743	43.000	1.000
134	16	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Div. Postering fra afd. 35, 2020-2023 mgl. Fordeling	2.350	0	0
		Miljørent, rengøring af vm kontor marts 2023	1.043	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	3.394	0	0

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

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	34.841	66.000	0
		Andre renter	47.743	10.000	1.000
		Renter i alt	82.584	76.000	1.000
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	14.293	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	14.293	2.000	2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	58.149	49.000	54.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	15.120	15.000	15.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	16.000
		Andre ordinære indtægter i alt	87.563	66.000	87.000

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	49.326.664	49.326.664
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	13.665.376	13.665.376
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	62.992.040	62.992.040
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.797.874	2.220.633
		+ Forbedringsarbejder i året	0	629.568
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.797.874	2.850.201
		Afdrag	-63.161	
		Afskrivninger	-83.417	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-146.578	0
		Afdrag 2023	0	-61.694
		Afskrivninger 2023	0	-85.474
		Årets overskud	0	-13.768
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.651.295	2.689.265
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	891.391	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-891.391	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	0	
		Forbedringsarbejder i alt	1.651.295	2.689.265
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	21	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		+ Renoveringsarbejder i året	1.379.759	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.379.759	0
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	1.379.759	0
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	30.361	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	30.361	0
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	1.025
		Fraflytninger i alt	0	1.025

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.5	24	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	9.432	3.145
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	9.432	3.145
305.6	25	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	158.679
		Vaskeriafregninger	11.389	10.102
		Øvrige debitorer	9.211	10.081
		Engangsbeløb	0	3.472
		Andre debitorer i alt	20.600	182.333
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	3.074
		Øvrige forudbetalte udgifter	33.513	0
		Forudbetalte forbrug i alt	33.513	3.074
307.1	27	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	5.913.826	3.871.074
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	5.913.826	3.871.074

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	5.474.740	4.994.209		
		Årets forbrug (konto 116)	-512.745	-608.242		
		Korrektion primo saldo	0	-6.485		
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.000.000	975.000		
		Kursregulering	218.842	120.258		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.180.838	5.474.740		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-385.362	120.258	218.842	-46.261
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo	126.081	181.951		
		Årets forbrug (konto 117.1)	-56.238	-145.870		
		Årets henlæggelser (konto 121)	168.000	90.000		
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	237.843	126.081		
405	30	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo	273.501	273.501		
		Tab ved fraflytninger i alt	273.501	273.501		
406.9	31	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	963.782			
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	5.728.401			
		Henlæggelser i alt	6.692.183			
407	32	Opsamlet resultat				
		Saldo primo	46.737	-53.319		
		Årets overskud (konto 140)	63.756	100.055		
		Opsamlet resultat i alt	110.493	46.737		

AFDELING 053 - HÅNDVÆRKERPARKEN V

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	177.752	97.657
		Feriepengeforpligtelser	11.017	10.299
		Skyldige lønde	1.984	1.377
		Varmer	2.904	262
		El	12.537	10.293
		Vand	1.778	0
		Øvrige skyldige	30	452
		Skyldige omkostninger i alt	208.002	120.339
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	89.605	6.804
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	89.605	6.804
425.3	35	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	805
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	805

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 053 - Håndværkerparken V 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.

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

PÅTEGNING

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 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

PÅTEGNING

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 053 - Håndværkerparken V

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Restgæld		Udløbsår
			Hovedstol	primo			afskrivning				ultimo		
Landsbyggefonden		89243	3.736.316	3.736.316,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.736.316,00		2099
LBF oprindelig obligationslån			3.736.316	3.736.316,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.736.316,00		
Aarhus Kommune, drift og økonomi	Handicapboliger	10530001	340.340	340.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.340,00		2099
Kommune oprindelig obligationslån			340.340	340.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.340,00		
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	356900701	1.154.000	689.359,09	0,00	0,00	63.161,13	0,00	15.693,99	1.997,37	626.197,96		2033
Individuelle forbedringer			1.154.000	689.359,09	0,00	0,00	63.161,13	0,00	15.693,99	1.997,37	626.197,96		
Selvfinansering	Klinker i bad/forgange	10530003	561.591	166.568,23	0,00	0,00	13.829,06	0,00	7.050,94	0,00	152.739,17		2030
Selvfinansering	Køkken	10530010	1.328.873	941.946,20	0,00	0,00	69.587,92	0,00	40.692,08	0,00	872.358,28		2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.890.464	1.108.514,43	0,00	0,00	83.416,98	0,00	47.743,02	0,00	1.025.097,45		
Selvfinansering	LBF	10530015	1.379.759	891.391,32	488.368,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.379.759,33		2099
Igangværende byggesager			1.379.759	891.391,32	488.368,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.379.759,33		