



AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	49	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Pottemagertoften 1 - 169 og 112 - 168		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
866186					
Matrikeltekst					
68a, Holme By, Holme					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		103	7.787	1	103,0
Ungdomsboliger		32	854	1	32,0
Boligoplysninger i alt		135	8.641		135,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	30	773	1	30,0
	2	59	3.879	1	59,0
	3	39	3.276	1	39,0
	4	5	503	1	5,0
	5	2	210	1	2,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	217	1 pr. påbegyndt 60 m ²	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		136	8.858		139,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		134	8.638,0	29. august 1986	1. januar 1989
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte		1	217		
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		134	8.638,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		972,54	1. januar 2024	45,68	4,93% 394.704

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV
ÅRSBERETNING

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

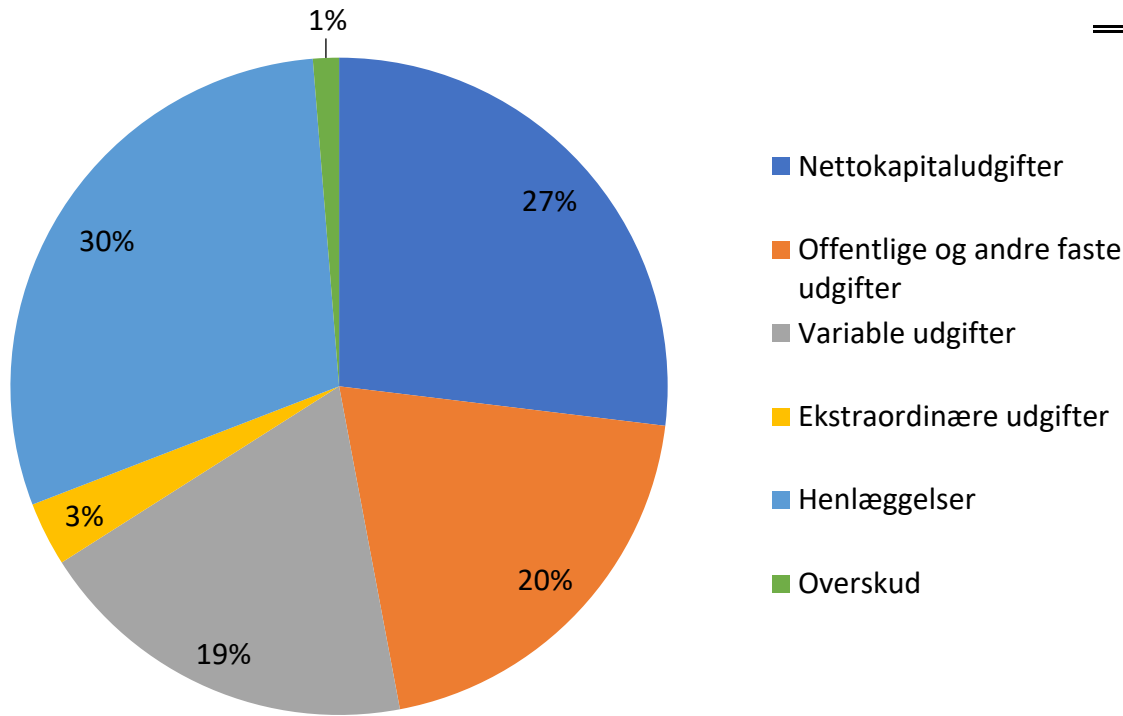
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 118.454.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.496.691	2.497.000	309
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.865.657	1.988.000	122.343
114-119	Variable udgifter i alt	1.758.468	1.639.000	-119.468
120-124	Henlæggelser i alt	2.743.346	2.743.000	-346
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	292.193	276.000	-16.193
Udgifter i alt		9.156.355	9.143.000	-13.355
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	8.969.608	8.957.000	-12.608
202	Renter	117.560	87.000	-30.560
203	Andre ordinære indtægter	165.704	99.000	-66.704
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	21.938	0	-21.938
Indtægter i alt		9.274.809	9.143.000	-131.809
Årets resultat		118.454		118.454

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	192.543
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Forsikringssag ikke dækket	-124.118
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholder dyrere end budget	-77.829
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Flere vaskeri indtægter	66.704
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente indtægt 0,61% af mellemregningen mod budget 2%	30.560
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - Tilskud el-ladestander	21.938
Øvrige poster	8.658
I alt	118.454

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	6.000.595
Forbrug 2024 jf. konto 116	-844.914
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.350.000
Kursregulering 2024	323.354
Indestående pr. 31.12.2024	6.829.035

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	816.793
Forbrug 2024 jf. konto 117	-116.299
Henlagt 2024 jf. konto 121	145.000
Indestående pr. 31.12.2024	845.494

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	18.000
Indestående pr. 31.12.2024	18.000

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	1.248.346
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2024	1.248.346
Indestående pr. 31.12.2024	2.496.691

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	38.272
Overført til drift (konto 203.6)	-12.000
Indestående pr. 31.12.2024	26.272

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. 620.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 145.000.

Konto 405:

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

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.496.691	2.497.000	2.497.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	613.457	806.000	613.000
107		Vandafgift	6.779	3.000	3.000
109	2	Renovation	345.829	268.000	358.000
110		Forsikringer	154.577	162.000	163.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	192	2.000	0
		3. Målerpasning m.m.	20.384	24.000	23.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	627.585	628.000	646.000
	4	2. Dispositionsfond	92.018	95.000	99.000
	5	4. Tillægsydelse	4.836	0	0
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.865.657	1.988.000	1.905.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	646.802	653.000	701.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	400.600	390.000	411.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	355.118	231.000	250.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	844.914	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-844.914	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	116.299	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-116.299	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	152.764	176.000	163.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	131.562	115.000	128.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	4.973	0	5.000
	12	9. Drift af Tårnet	30.711	31.000	30.000
119	13	Diverse udgifter	35.938	43.000	43.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.758.468	1.639.000	1.731.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.350.000	1.350.000	1.496.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	145.000	145.000	145.000
124	16	Andre henlæggelser	1.248.346	1.248.000	1.248.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.864.161	8.867.000	9.022.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	100.693	101.000	272.000
		Renter	16.540	19.000	17.000
		Bidrag	2.619	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	119.852	120.000	289.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	98.120	100.000	41.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	4.139	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-4.139	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	28.024	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-28.024	0	0
131	17	Andre renter	66.936	56.000	9.000
134	18	Korrektioner vedr. tidligere år	7.285	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	292.193	276.000	339.000
139		Udgifter i alt	9.156.355	9.143.000	9.361.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	118.454	0	0
140		Overskud i alt	118.454	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.274.809	9.143.000	9.361.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	7.495.044	7.495.000	7.718.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	284.908	272.000	289.000
		2. Almene ungdomsboliger	908.712	909.000	934.000
		4. Erhverv	280.944	281.000	287.000
202	19	Renter	117.560	87.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	30.810	4.000	4.000
		2. Drift af fællesvaskeri	122.894	83.000	115.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	12.000	12.000	14.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.252.871	9.143.000	9.361.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	21	Korrektion vedr. tidligere år	21.938	0	0
209		Indtægter i alt	9.274.809	9.143.000	9.361.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.274.809	9.143.000	9.361.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	22	Ejendommens anskaffelsessum	106.884.507	106.884.507
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	120.000.000	
		3. Heraf grundværdi	41.164.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	106.884.507	106.884.507
303		Forbedringsarbejde:		
	23	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.698.712	6.260.411
	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.	15.895.554	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	125.478.774	113.144.918
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	25	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	5.968	9.716
		2. Beboerindskud	2.625	15.400
	26	4. Fraflytninger	8.448	759
	27	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.948	751
	28	6. Andre debitorer	22.653	72.778
	29	7. Forudbetalte udgifter	71.282	14.037
307		Likvide beholdninger:		
	30	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.674.234	3.478.910
309.9		Omsætningsaktiver i alt	8.789.158	3.592.352
310		Aktiver i alt	134.267.932	116.737.270

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.829.035	6.000.595
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	845.494	816.793
405	33	Tab ved fraflytninger	18.000	18.000
406	34	Andre henlæggelser	2.496.691	1.248.346
406.9	35	Henlæggelser i alt	10.189.220	8.083.734
407	36	Opsamlet resultat	26.272	38.272
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	10.215.492	8.122.006
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	14.449.714	14.449.714
		7. Dispositionsfonden	145.354	145.354
409		Beboerindskud	1.445.750	1.445.750
411		Afskrivningskonto for ejendommen	90.843.689	90.843.689
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	106.884.507	106.884.507
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	809.956	910.650
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	69.100	67.475
417		Langfristet gæld i alt	107.763.563	107.862.632
Kortfristetgæld				
421	37	Skyldige omkostninger	3.354.507	504.178
422		Mellemregning med fraflyttere	8.228	12.775
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.	216.033	228.616
424		Banklån	12.708.743	0
425		Anden kortfristet gæld:		
	39	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.365	7.063
426		Kortfristetgæld i alt	16.288.876	752.632
		Gæld i alt	124.052.440	108.615.264
430		Passiver i alt	134.267.932	116.737.270

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV
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)	2.496.691	2.497.000	2.497.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.496.691	2.497.000	2.497.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	332.184	250.000	345.000
109.2		Affaldsposer	0	3.000	0
109.3		Øvrige renovation	13.645	15.000	13.000
		Renovation i alt	345.829	268.000	358.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	627.585	628.000	646.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	92.018	95.000	99.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	4.836	0	0
		Bidrag til foreningen i alt	724.439	723.000	745.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	606.735	606.000	655.000
114.7		IT varmemesterkontor	13.073	14.000	17.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	26.994	33.000	29.000
		Renholdelse i alt	646.802	653.000	701.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	10.098	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	27.042	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	150.923	231.000	250.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	94.727	0	0
115.6		Materiel	72.329	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	355.118	231.000	250.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

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	173.387	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	140.412	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	154.542	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	204.295	0	0
116.6		Materiel	172.278	0	0
		Forbrug i alt	844.914	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-844.914	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	99.516	101.000	94.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	25.141	32.000	26.000
		Administrationsgebyr vaskekort	12.960	13.000	13.000
		Øvrige udgifter	15.146	30.000	30.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	152.764	176.000	163.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-122.894	-83.000	-115.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	29.870	93.000	48.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	21.645	10.000	16.000
		Andel fællesfaciliteters drift	0	2.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	1.000
		Årstidsarrangementer HVP	10.473	11.000	11.000
		Genbrugspladsen (Kun HVP og afd. 35)	7.788	0	4.000
		Andel drift P4	91.656	92.000	96.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	131.562	115.000	128.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	131.562	115.000	128.000
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	2.421	0	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	2.552	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	4.973	0	5.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	4.973	0	5.000
	12	Drift af Tårnet			
118.9		Drift af Tårnet	30.711	31.000	30.000
		Drift af Tårnet i alt	30.711	31.000	30.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	197.115	239.000	211.000

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	22.356	23.000	23.000
119.2		Trivselsformål	-20	5.000	5.000
119.3		Afdelingsmøder	2.261	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	10.321	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.020	1.000	1.000
		Diverse udgifter i alt	35.938	43.000	43.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	152,40	152,40	168,89
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.350.000	1.350.000	1.496.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.350.000	1.350.000	1.496.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	16,37	16,37	16,37
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	145.000	145.000	145.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	145.000	145.000	145.000
124	16	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.248.346	1.248.000	1.248.000
		Andre henlæggelser i alt	1.248.346	1.248.000	1.248.000
131	17	Andre renter			
		Andre renter	66.936	56.000	9.000
		Andre renter i alt	66.936	56.000	9.000
134	18	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Div. Posteringer fra afd. 35, 2020-2023 mgl. Fordeling	5.033	0	0
		Miljørent, rengøring af vm kontor marts 2023	2.252	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	7.285	0	0

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	19	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	51.480	87.000	0
		Andre renter	66.080	0	0
		Renter i alt	117.560	87.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	30.810	4.000	4.000
		Tilskud fra foreningen i alt	30.810	4.000	4.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	122.894	83.000	115.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	12.000	12.000	14.000
		Andre ordinære indtægter i alt	165.704	99.000	133.000
206	21	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Social & boligstyrelsen, tilskud elladestander	21.938	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	21.938	0	0

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	22	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	82.135.625	82.135.625
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	24.748.882	24.748.882
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	106.884.507	106.884.507
303.1	23	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	2.366.435	4.945.530
		+ Forbedringsarbejder i året	323.553	1.678.706
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.689.987	6.624.236
		Afdrag	-100.693	
		Afskrivninger	-98.120	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-198.813	0
		Afdrag 2023	0	-98.880
		Afskrivninger 2023	0	-106.209
		Årets overskud	0	-158.735
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	2.491.174	6.260.411
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	3.893.976	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-3.567.984	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	325.993	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Årets overskud	-118.454	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	207.538	
		Forbedringsarbejder i alt	2.698.712	6.260.411
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		
		+ Renoveringsarbejder i året	15.895.554	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	15.895.554	0
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	15.895.554	0
305.1	25	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	5.968	9.716
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	5.968	9.716

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.4	26	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.579	759
		Tilgodehavende hos kommunen	6.869	0
		Fraflytninger i alt	8.448	759
305.5	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	2.448	0
		Afsluttede elregnskaber	402	125
		Afsluttede vandregnskaber	1.098	626
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	3.948	751
305.6	28	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	39.360
		Afdragsordninger	1.480	1.847
		Vaskeriafregninger	19.553	21.053
		Øvrige debitorer	1.620	5.534
		Engangsbeløb	0	4.984
		Andre debitorer i alt	22.653	72.778
305.7	29	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	71.282	14.037
		Forudbetalte forbrug i alt	71.282	14.037
307.1	30	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	8.674.234	3.478.910
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	8.674.234	3.478.910

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	6.000.595	5.602.683
		Årets forbrug (konto 116)	-844.914	-915.330
		Korrektion primo saldo	0	-13.996
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.350.000	1.165.000
		Kursregulering	323.354	162.238
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.829.035	6.000.595
Udviklingen i kursreguleringen		2022	2023	2024
				Samlet påvirkning
Kursregulering		-486.436	162.238	323.354
				-844
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	816.793	916.848
		Årets forbrug (konto 117.1)	-116.299	-245.055
		Årets henlæggelser (konto 121)	145.000	145.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	845.494	816.793
405	33	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	18.000	18.000
		Tab ved fraflytninger i alt	18.000	18.000
406	34	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	1.248.346	0
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	1.248.346	1.248.346
		Andre henlæggelser i alt	2.496.691	1.248.346
406.9	35	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	3.098.871	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	7.090.349	
		Henlæggelser i alt	10.189.220	
407	36	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	38.272	35.272
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	0	3.000
		Overført til drift (konto 203.6)	-12.000	0
		Opsamlet resultat i alt	26.272	38.272

AFDELING 049 - HÅNDVÆRKERPARKEN IV

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	37	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	3.180.487	364.985
		Feriepengeforpligtelser	23.778	22.228
		Skyldige løndele	4.282	2.971
		Individuelle køkkenrenovering	104.034	103.179
		Varme	2.996	167
		El	20.557	10.648
		Vand	18.373	0
		Skyldige omkostninger i alt	3.354.507	504.178
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	44.633	24.416
		Deposita erhverv	34.000	34.000
		Deposita ungdomsboliger	137.400	170.200
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	216.033	228.616
425.3	39	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	1.365	7.063
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.365	7.063

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 049 - Håndværkerparken IV 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 049 - Håndværkerparken IV

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/		Årets	Rente	Bidrag	Restgæld		Udløbsår
			Hovedstol	primo			afskrivning	overskud				ultimo		
Landsbyggefonden		86153	14.449.714	14.449.714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.449.714,00		2099
LBF oprindelig obligationslån			14.449.714	14.449.714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.449.714,00		
Dispositionsfonden	Butik	10490001	145.354	145.353,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.353,83		2099
Oprindelig dispositionsfond			145.354	145.353,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.353,83		
Realkredit Danmark	Køkken	18581147008	811.000	486.520,58	0,00	0,00	61.833,30	0,00	6.884,34	1.390,21	424.687,28			2031
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	356889901	710.000	424.129,03	0,00	0,00	38.859,97	0,00	9.655,75	1.228,88	385.269,06			2033
Individuelle forbedringer			1.521.000	910.649,61	0,00	0,00	100.693,27	0,00	16.540,09	2.619,09	809.956,34			
Selvfinansering	Køkken	10490015	2.226.133	1.455.784,98	323.552,55	0,00	98.120,02	0,00	66.935,53	0,00	1.681.217,51			2034
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.226.133	1.455.784,98	323.552,55	0,00	98.120,02	0,00	66.935,53	0,00	1.681.217,51			
Selvfinansering	Renoveringsstøttesag	10490011	3.594.234	3.594.233,63	0,00	3.594.233,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2099
Igangværende byggesager			3.594.234	3.594.233,63	0,00	3.594.233,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Selvfinansering	Vinduer	10490004	555.233	299.742,71	0,00	0,00	0,00	92.204,24	0,00	0,00	207.538,47			2035
Selvfinansering	Ei-ladestandere	10490021	26.250	0,00	26.250,00	0,00	0,00	26.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2024
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			581.483	299.742,71	26.250,00	0,00	0,00	118.454,24	0,00	0,00	207.538,47			