



AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	60	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 060 - Håndværkerparken VI		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Karetmagertoften 91 - 215 og 108 - 200		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.		893299			
Matrikeltekst		66C Holme By, Holme			
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		85	7.007	1	85,0
Ungdomsboliger		24	714	1	24,0
Boligoplysninger i alt		109	7.721		109,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	18	486	1	18,0
	2	32	1.944	1	32,0
	3	34	2.890	1	34,0
	4	23	2.181	1	23,0
	5	2	220	1	2,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		109	7.721		109,0
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	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		109	7.734,2	03. februar 1993	01. april 1994
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		109	7.734,2		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		979,58	1. januar 2024	40,04	4,26% 309.120

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI
ÅRSBERETNING

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

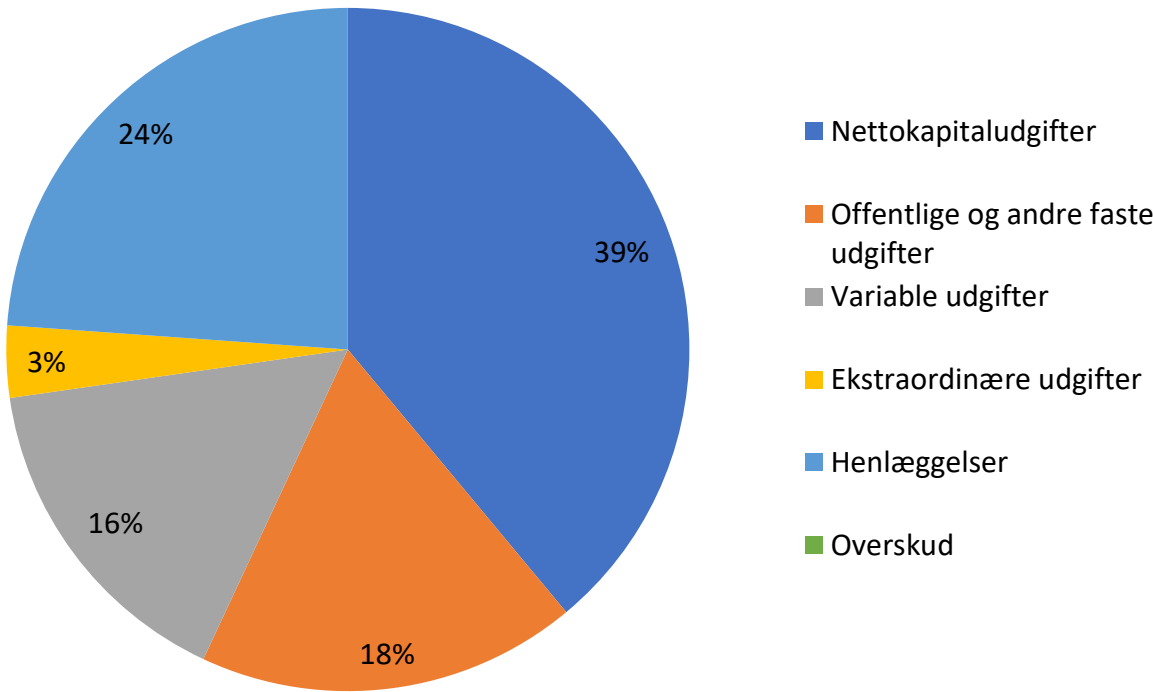
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 10.904.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.182.301	3.304.000	121.699
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.469.841	1.404.000	-65.841
114-119	Variable udgifter i alt	1.289.301	1.254.000	-35.301
120-124	Henlæggelser i alt	1.950.000	1.950.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	277.598	250.000	-27.598
Udgifter i alt		8.169.041	8.162.000	-7.041
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	7.850.088	7.814.000	-36.088
202	Renter	140.697	217.000	76.303
203	Andre ordinære indtægter	167.353	131.000	-36.353
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		8.158.137	8.162.000	3.863
Årets resultat		-10.904		-10.904

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Lavere ydelse på indexlån	121.699
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente indtægt 0,61% af mellemreningen mod budget 2%	-76.303
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholder har været dyrere end forventet	-65.454
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Tjek af vandanlæg vaskerier + indeklima undersøgelser	-63.514
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Vaskeripriser + tilskud disp.fond ifm. Langtidssygemeldinger	36.353
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivselsmidler & afdelingsbestyrelsen	16.888
Øvrige poster	19.428
I alt	-10.904

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

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	14.143.653
Forbrug 2024 jf. konto 116	-827.251
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.750.000
Kursregulering 2024	611.221
Indestående pr. 31.12.2024	15.677.623

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	622.909
Forbrug 2024 jf. konto 117	-218.489
Henlagt 2024 jf. konto 121	200.000
Indestående pr. 31.12.2024	604.420

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	63.157
Indestående pr. 31.12.2024	63.157

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	538.069
Årets underskud (konto 210)	-10.904
Overført til drift (konto 203.6)	-42.000
Indestående pr. 31.12.2024	485.165

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. 540.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 200.000.

Konto 405:

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

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

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	3.182.301	3.304.000	3.264.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	417.587	404.000	494.000
107		Vandafgift	6.445	5.000	6.000
109	2	Renovation	293.454	228.000	307.000
110		Forsikringer	127.209	133.000	133.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	13.755	1.000	0
		2. El og varme til ungdomsboliger	47.098	66.000	58.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	492.135	492.000	507.000
	4	2. Dispositionsfond	72.158	75.000	78.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.469.841	1.404.000	1.583.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	521.541	524.000	563.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	287.378	287.000	293.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	226.514	163.000	200.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	827.251	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-827.251	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	218.489	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-218.489	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	138.420	154.000	140.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	89.316	87.000	93.000
	10	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	4.018	0	3.000
119	11	Diverse udgifter	22.112	39.000	40.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.289.301	1.254.000	1.332.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.750.000	1.750.000	1.600.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	200.000	200.000	200.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.891.443	7.912.000	7.979.000

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

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	83.747	80.000	256.000
		Renter	17.293	21.000	18.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	101.040	101.000	274.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	127.301	116.000	3.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	6.736	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.736	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	16.876	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-16.876	0	0
131	14	Andre renter	43.386	33.000	1.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	5.872	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	277.598	250.000	278.000
139		Udgifter i alt	8.169.041	8.162.000	8.257.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.169.041	8.162.000	8.257.000

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

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	6.690.180	6.690.000	6.809.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	267.180	246.000	274.000
		2. Almene ungdomsboliger	873.144	873.000	885.000
		8. Individuel råderet	4.547	5.000	5.000
		9. Merleje	15.037	0	0
202	16	Renter	140.697	217.000	1.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	24.745	3.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	100.607	86.000	93.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	42.000	42.000	187.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.158.137	8.162.000	8.257.000
209		Indtægter i alt	8.158.137	8.162.000	8.257.000
210		Årets underskud overført	10.904	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.169.041	8.162.000	8.257.000

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	101.725.666	101.400.379
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	110.000.000	
		3. Heraf grundværdi	35.315.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	101.725.666	101.400.379
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.250.181	2.669.449
	20	2. Bygningsskaderenovering m.v.	13.449.263	0
	21	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	42.552	45.770
304.9		Anlægsaktiver i alt	116.467.662	104.115.598
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	10.764	0
		2. Beboerindskud	41.240	13.120
	23	4. Fraflytninger	39.351	0
	24	6. Andre debitorer	54.175	65.126
	25	7. Forudbetalte udgifter	59.401	3.001
307		Likvide beholdninger:		
	26	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	16.120.066	13.467.528
309.9		Omsætningsaktiver i alt	16.324.997	13.548.776
310		Aktiver i alt	132.792.659	117.664.374

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	15.677.623	14.143.653
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	604.420	622.909
405	29	Tab ved fraflytninger	63.157	63.157
406.9	30	Henlæggelser i alt	16.345.200	14.829.719
407	31	Opsamlet resultat	485.165	538.069
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	16.830.365	15.367.788
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	33.072.236	35.167.071
		4. Landsbyggefonden	2.786.920	2.786.920
409		Beboerindskud	1.254.680	1.254.680
411		Afskrivningskonto for ejendommen	64.611.830	62.191.709
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	101.725.666	101.400.379
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	232.373	316.120
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	88.645	88.725
417		Langfristet gæld i alt	102.046.684	101.805.224
Kortfristetgæld				
421	32	Skyldige omkostninger	1.114.867	332.143
422		Mellemregning med fraflyttere	18.974	6.742
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.	174.824	152.476
424		Banklån	12.606.945	0
426		Kortfristetgæld i alt	13.915.610	491.362
		Gæld i alt	115.962.294	102.296.586
430		Passiver i alt	132.792.659	117.664.374

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

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:			
101.1		Afdrag indexlån	2.411.279	2.501.000	2.473.000
101.2		Renter indexlån	970.860	1.078.000	1.003.000
101.3		Bidrag indexlån	64.261	0	0
104.3		Ydelsesstøtte	-237.893	-6.000	-6.000
104.4		Ungdomsboligbidrag	-26.206	-269.000	-206.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	3.182.301	3.304.000	3.264.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	291.680	220.000	306.000
109.2		Affaldsposer	0	3.000	0
109.3		Øvrige renovation	1.774	5.000	1.000
		Renovation i alt	293.454	228.000	307.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	492.135	492.000	507.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	72.158	75.000	78.000
		Bidrag til foreningen i alt	564.293	567.000	585.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	485.789	486.000	525.000
114.7		IT varmemesterkontor	10.518	11.000	14.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	25.235	27.000	24.000
		Renholdelse i alt	521.541	524.000	563.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	4.956	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	3.413	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	85.559	163.000	200.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	493	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	75.131	0	0
115.6		Materiel	56.963	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	226.514	163.000	200.000

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

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	67.048	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	198.546	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	246.023	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	165.280	0	0
116.6		Materiel	150.353	0	0
		Forbrug i alt	827.251	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-827.251	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	72.957	92.000	81.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	11.761	16.000	12.000
		Administrationsgebyr vaskekort	10.464	10.000	11.000
		Øvrige udgifter	43.238	36.000	36.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	138.420	154.000	140.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-100.607	-86.000	-93.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	37.813	68.000	47.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	1.000	2.000
		Andel fællesfaciliteters drift	0	2.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	1.000
		Årstidsarrangementer HVP	8.456	9.000	9.000
		Genbrugspladsen (Kun HVP og afd. 35)	6.304	0	3.000
		Andel drift P4	74.556	75.000	78.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	89.316	87.000	93.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	89.316	87.000	93.000
	10	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	1.972	0	1.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	2.046	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	4.018	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	4.018	0	3.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	131.147	155.000	143.000

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

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	18.050	18.000	19.000
119.2		Trivselsformål	2.000	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	1.636	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	1.906	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	-1.480	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	22.112	39.000	40.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	226,65	226,65	207,23
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.750.000	1.750.000	1.600.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.750.000	1.750.000	1.600.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	25,90	25,90	25,90
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	200.000	200.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	200.000	200.000	200.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	43.386	33.000	1.000
		Andre renter i alt	43.386	33.000	1.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Div. posterings fra afd. 35, 2020-2023 mgl. Fordeling	4.067	0	0
		Miljørent, rengøring af vm kontor marts 2023	1.805	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	5.872	0	0

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	97.311	216.000	0
		Andre renter	43.386	1.000	1.000
		Renter i alt	140.697	217.000	1.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	24.745	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	24.745	3.000	3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	100.607	86.000	93.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	42.000	42.000	187.000
		Andre ordinære indtægter i alt	167.353	131.000	283.000

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	69.660.498	69.660.498
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	32.065.168	31.739.881
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	101.725.666	101.400.379
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.190.751	2.052.119
		+ Forbedringsarbejder i året	243.870	801.108
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.434.621	2.853.227
		Afdrag	-83.747	
		Afskrivninger	-124.084	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-207.830	0
		Afdrag 2023	0	-79.146
		Afskrivninger 2023	0	-104.632
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.226.791	2.669.449
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	1.478.698	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-1.447.511	0
		- Tilskud i året	-7.797	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	23.391	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	23.391	
		Forbedringsarbejder i alt	1.250.181	2.669.449
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	20	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		+ Renoveringsarbejder i året	13.449.263	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	13.449.263	0
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	13.449.263	0

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
303.4	21	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	45.770	48.892
		- Årets afskrivninger	-3.217	-3.122
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	42.552	45.770
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	10.764	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	10.764	0
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	39.351	0
		Fraflytninger i alt	39.351	0
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	29.583	38.652
		Vaskeriafregninger	17.199	17.575
		Øvrige debitorer	7.393	8.899
		Andre debitorer i alt	54.175	65.126
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	1.418	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	57.983	3.001
		Forudbetalte forbrug i alt	59.401	3.001
307.1	26	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	16.120.066	13.467.528
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	16.120.066	13.467.528

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	14.143.653	13.565.513		
		Årets forbrug (konto 116)	-827.251	-1.296.821		
		Korrektion primo saldo	0	-11.219		
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.750.000	1.512.000		
		Kursregulering	611.221	374.180		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	15.677.623	14.143.653		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-1.128.900	374.180	611.221	-143.499
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			622.909	580.262
		Årets forbrug (konto 117.1)			-218.489	-157.353
		Årets henlæggelser (konto 121)			200.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			604.420	622.909
405	29	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			63.157	63.157
		Tab ved fraflytninger i alt			63.157	63.157
406.9	30	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			1.857.509	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			14.487.691	
		Henlæggelser i alt			16.345.200	
407	31	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			538.069	196.184
		Årets underskud (konto 210)			-10.904	0
		Årets overskud (konto 140)			0	364.885
		Overført til drift (konto 203.6)			-42.000	-23.000
		Opsamlet resultat i alt			485.165	538.069

AFDELING 060 - HÅNDVÆRKERPARKEN VI

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	32	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	1.055.615	288.726
		Feriepengeforpligtelser	19.059	17.817
		Skyldige løndelev	3.432	2.381
		El	29.575	22.814
		Vand	7.185	0
		Øvrige skyldige	0	406
		Skyldige omkostninger i alt	1.114.867	332.143
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	43.024	13.076
		Deposita ungdomsboliger	129.800	137.400
		Diverse deposita	2.000	2.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	174.824	152.476

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 060 - Håndværkerparken VI 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 midler, der er omfattet af årsregnskabet.

PÅTEGNING

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 060 - Håndværkerparken VI

			Restgæld				Afdrag/		Årets		Afdrags-		Rentebidrag/		Index-		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang		afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering		ultimo		Udløbsår
Realkredit Danmark	Ungdomsboliger	19765655001	1.763.400	883.614,13	0,00	0,00		65.445,46	0,00	51.293,17	2.218,03	0,00	29.436,62	8.161,36		826.330,03		2037
Realkredit Danmark		19765655002	33.669.800	18.069.619,00	0,00	0,00		1.242.097,68	0,00	469.004,37	32.510,94	0,00	44.600,81	167.143,07		16.994.664,39		2038
Realkredit Danmark		19765655003	6.661.400	3.566.897,37	0,00	0,00		245.481,80	0,00	90.671,88	6.386,92	26.301,62	97.058,80	32.992,87		3.354.408,44		2038
Realkredit Danmark		19765655004	7.536.100	4.035.262,17	0,00	0,00		277.715,70	0,00	102.634,54	7.226,65	0,00	7.701,48	37.325,12		3.794.871,59		2038
Realkredit Danmark		19765655005	14.600.000	7.790.082,46	0,00	0,00		537.131,62	0,00	224.029,76	14.462,07	0,00	40.904,12	72.053,67		7.325.004,51		2038
Realkredit Danmark		19765655006	1.388.400	798.735,44	0,00	0,00		50.712,97	0,00	36.069,57	1.648,87	0,00	19.063,30	7.398,97		755.421,44		2039
Realkredit Danmark		19765655007	29.800	15.956,67	0,00	0,00		1.098,17	0,00	405,63	28,57	0,00	0,00	147,59		15.006,09		2038
Realkredit Danmark		19765655008	12.000	6.903,60	0,00	0,00		438,32	0,00	311,75	14,25	0,00	0,00	63,95		6.529,23		2039
RD oprindelig indexlån			65.660.900	35.167.070,84	0,00	0,00		2.420.121,72	0,00	974.420,67	64.496,30	26.301,62	238.765,13	325.286,60		33.072.235,72		
Landsbyggefonden		10600001	2.509.360	2.509.360,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.509.360,00		2099
Landsbyggefonden		10600002	277.560	277.560,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		277.560,00		2099
LBF oprindelig obligationslån			2.786.920	2.786.920,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.786.920,00		
Andel antenneregnskab (0,3654%)								8.843,12	0,00	3.560,53	235,67	96,11	872,45			11.670,77		
Oprindelige lån i alt			68.447.820	37.953.990,84	0,00	0,00		2.411.278,60	0,00	970.860,14	64.260,63	26.205,51	237.892,68			35.847.484,95		
Selvfinansering	Køkken 2016	10600014	1.404.480	874.630,98	243.870,00	0,00		124.083,51	0,00	42.056,49	0,00	0,00	0,00	0,00		994.417,47		2042
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.404.480	874.630,98	243.870,00	0,00		124.083,51	0,00	42.056,49	0,00	0,00	0,00	0,00		994.417,47		
Selvfinansering	Elladestander	10600019	31.188	0,00	31.187,50	7.796,75		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		23.390,75		2029
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			31.188	0,00	31.187,50	7.796,75		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		23.390,75		
Selvfinansering	Tagsten og facader	10600017	13.449.263	1.478.698,19	11.970.564,54	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		13.449.262,73		2099
Igangværende byggesager			13.449.263,00	1.478.698,19	11.970.564,54	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		13.449.262,73		
Råderet	1-060-1038	10600018	62.288	45.769,69	0,00	0,00		3.217,48	0,00	1.329,08	0,00	0,00	0,00	0,00		42.552,21		2035
Råderet			62.288	45.769,69	0,00	0,00		3.217,48	0,00	1.329,08	0,00	0,00	0,00	0,00		42.552,21		
Sydbank A/S	Køkken	10602312981	906.000	316.120,02	0,00	0,00		83.746,94	0,00	17.293,06	0,00	0,00	0,00	0,00		232.373,08		2027
Sydbank køkkenlån - individuel			906.000	316.120,02	0,00	0,00		83.746,94	0,00	17.293,06	0,00	0,00	0,00	0,00		232.373,08		