



AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	66	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Karetmagertoften 28 - 106 og 37 - 73		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.					
923376					
Matrikeltekst					
66E Holme By					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		61	5.259	1	61,0
Boligoplysninger i alt		61	5.259		61,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	20	1.320	1	20,0
	3	21	1.785	1	21,0
	4	10	1.004	1	10,0
	5	10	1.150	1	10,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		61	5.259		61,0
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	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		61	5.279,8	20. maj 1999	1. august 2000
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		61	5.279,8		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		996,85	1. januar 2024	38,83	4,05% 204.204

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII
ÅRSBERETNING

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

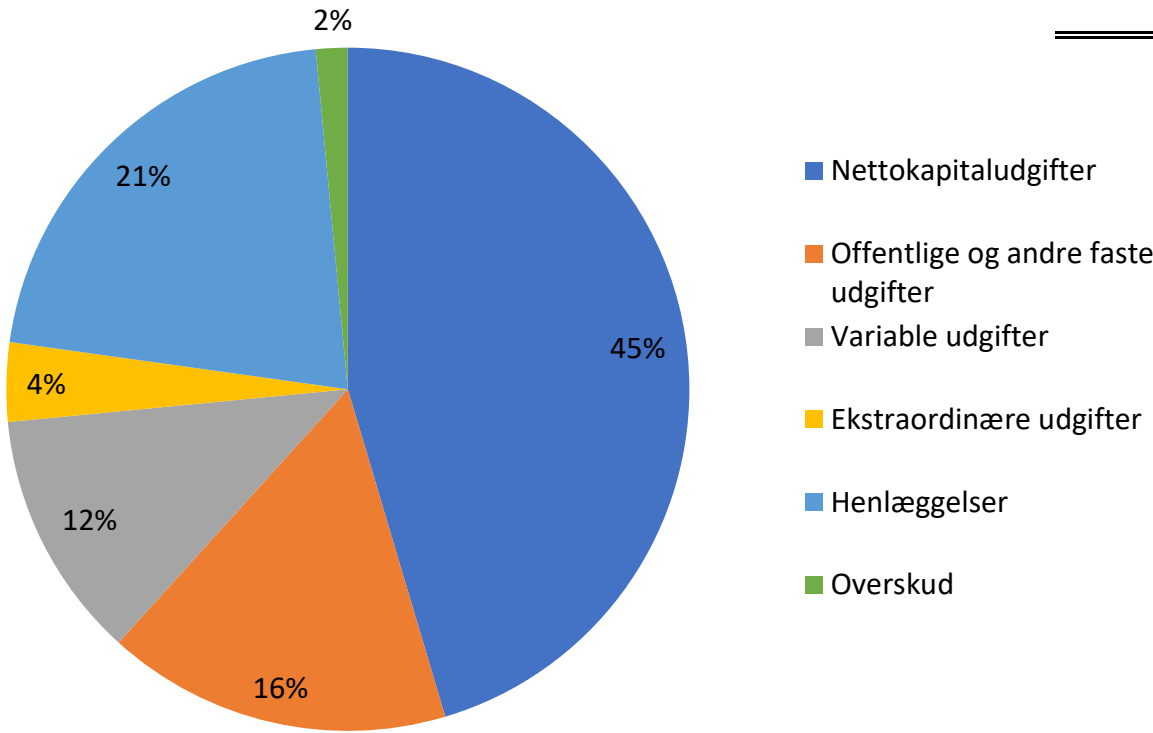
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 83.266.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.516.305	2.478.000	-38.305
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	904.126	1.030.000	125.874
114-119	Variable udgifter i alt	652.036	680.000	27.964
120-124	Henlæggelser i alt	1.180.000	1.180.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	207.406	218.000	10.594
Udgifter i alt		5.459.874	5.586.000	126.126
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	5.381.572	5.380.000	-1.572
202	Renter	91.420	156.000	64.580
203	Andre ordinære indtægter	70.148	50.000	-20.148
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		5.543.140	5.586.000	42.860
Årets resultat		83.266		83.266

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	150.452
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholder har været dyrere end budgetteret	-44.527
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Højere ydelse rentetilpasningslån	-38.305
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivsel & afdelingsbestyrelsen	13.280
Øvrige poster	2.367
I alt	83.266

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	9.276.337
Forbrug 2024 jf. konto 116	-384.383
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.050.000
Kursregulering 2024	385.802
Indestående pr. 31.12.2024	10.327.757

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	221.481
Forbrug 2024 jf. konto 117	-131.746
Henlagt 2024 jf. konto 121	130.000
Indestående pr. 31.12.2024	219.735

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	67.330
Indestående pr. 31.12.2024	67.330

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	128.549
Årets overskud (konto 140)	83.266
Indestående pr. 31.12.2024	211.815

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. 368.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 130.000.

Konto 405:

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

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	2.516.305	2.478.000	2.522.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	272.548	423.000	273.000
107		Vandafgift	3.744	4.000	4.000
109	2	Renovation	199.527	155.000	210.000
110		Forsikringer	86.612	90.000	91.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	25.898	41.000	37.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	275.415	275.000	284.000
	4	2. Dispositionsfond	40.382	42.000	44.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	904.126	1.030.000	943.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	291.936	293.000	316.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	124.287	129.000	124.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	91.390	96.000	96.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	384.383	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-384.383	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	131.746	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-131.746	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	77.464	85.000	82.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	49.988	49.000	52.000
	10	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	2.251	0	2.000
119	11	Diverse udgifter	14.720	28.000	28.000
119.9		Variable udgifter i alt	652.036	680.000	700.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.050.000	1.050.000	1.050.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	130.000	130.000	130.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.252.467	5.368.000	5.345.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	51.247	52.000	192.000
		Renter	13.753	13.000	8.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	65.000	65.000	200.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	109.123	111.000	9.000
130		1. Tab ved fraflytninger	-4.500	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	4.500	0	0
131	14	Andre renter	29.997	27.000	0
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	15.000	0
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	3.286	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	207.406	218.000	209.000
139		Udgifter i alt	5.459.874	5.586.000	5.554.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	83.266	0	0
140		Overskud i alt	83.266	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.543.140	5.586.000	5.554.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	5.242.452	5.242.000	5.319.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	139.120	138.000	138.000
202	16	Renter	91.420	156.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	13.845	2.000	2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	56.303	48.000	52.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	43.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	5.543.140	5.586.000	5.554.000
209		Indtægter i alt	5.543.140	5.586.000	5.554.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	5.543.140	5.586.000	5.554.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	52.252.307	52.252.307
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	73.000.000	
		3. Heraf grundværdi	21.890.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	52.252.307	52.252.307
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	919.118	999.376
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.171.425	53.251.683
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	0	16.900
	20	4. Fraflytninger	6.185	0
	21	6. Andre debitorer	11.094	12.692
	22	7. Forudbetalte udgifter	25.347	246
307		Likvide beholdninger:		
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.202.946	9.682.202
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.245.572	9.712.040
310		Aktiver i alt	63.416.997	62.963.723

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.327.757	9.276.337
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	219.735	221.481
405	26	Tab ved fraflytninger	67.330	67.330
406.9	27	Henlæggelser i alt	10.614.822	9.565.148
407	28	Opsamlet resultat	211.815	128.549
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	10.826.636	9.693.697
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	9.414.006	11.313.134
		4. Landsbyggefonden	7.254.940	7.254.940
409		Beboerindskud	1.036.300	1.036.300
411		Afskrivningskonto for ejendommen	34.547.061	32.647.932
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	52.252.307	52.252.307
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	267.117	318.364
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	41.400	41.100
417		Langfristet gæld i alt	52.560.824	52.611.770
Kortfristetgæld				
421	29	Skyldige omkostninger	29.537	625.729
422		Mellemregning med fraflyttere	0	7.990
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	24.537
426		Kortfristetgæld i alt	29.537	658.255
		Gæld i alt	52.590.360	53.270.026
430		Passiver i alt	63.416.997	62.963.723

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	1.899.129	1.899.000	1.893.000
101.2		Renter	-32.236	86.000	92.000
101.3		Bidrag	118.695	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	530.717	493.000	537.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	2.516.305	2.478.000	2.522.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	198.535	150.000	209.000
109.2		Affaldsposer	0	2.000	0
109.3		Øvrige renovation	992	3.000	1.000
		Renovation i alt	199.527	155.000	210.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	275.415	275.000	284.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	40.382	42.000	44.000
		Bidrag til foreningen i alt	315.797	317.000	328.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	272.229	271.000	295.000
114.7		IT varmemesterkontor	5.912	6.000	7.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	13.795	16.000	14.000
		Renholdelse i alt	291.936	293.000	316.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	8.068	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	1.490	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	18.766	96.000	96.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	30.889	0	0
115.6		Materiel	32.176	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	91.390	96.000	96.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	79.883	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	29.281	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	122.428	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	72.294	0	0
116.6		Materiel	80.496	0	0
		Forbrug i alt	384.383	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-384.383	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	40.829	49.000	47.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	6.582	9.000	8.000
		Administrationsgebyr vaskekort	5.856	6.000	6.000
		Øvrige udgifter	24.197	21.000	21.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	77.464	85.000	82.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-56.303	-48.000	-52.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	21.161	37.000	30.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	1.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	0	1.000	0
		Årstidsarrangementer HVP	4.732	5.000	5.000
		Genbrugspladsen (Kun HVP og afd. 35)	3.532	0	2.000
		Andel drift P4	41.724	42.000	44.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	49.988	49.000	52.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	49.988	49.000	52.000
	10	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	1.106	0	1.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.145	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	2.251	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	2.251	0	2.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	73.400	86.000	84.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	10.102	10.000	10.000
119.2		Trivselsformål	0	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	0	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.581	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.038	5.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	14.720	28.000	28.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	199,66	199,66	199,66
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.050.000	1.050.000	1.050.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.050.000	1.050.000	1.050.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	24,72	24,72	24,72
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	130.000	130.000	130.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	130.000	130.000	130.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	29.997	27.000	0
		Andre renter i alt	29.997	27.000	0
	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
134		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Div. Posteringer fra afd. 35, 2020-2023 mgl. Fordeling	2.276	0	0
		Miljørent, rengøring af vm kontor marts 2023	1.010	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	3.286	0	0

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

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	61.423	129.000	0
		Andre renter	29.997	27.000	0
		Renter i alt	91.420	156.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	13.845	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	13.845	2.000	2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	56.303	48.000	52.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	43.000
		Andre ordinære indtægter i alt	70.148	50.000	97.000

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	52.252.307	52.252.307
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	52.252.307	52.252.307
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	681.012	1.155.766
		+ Forbedringsarbejder i året	80.112	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	761.124	1.155.766
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-109.123	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-109.123	0
		Afdrag 2023	0	-50.433
		Afskrivninger 2023	0	-105.957
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	652.001	999.376
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	318.364	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	318.364	0
		Afdrag	-51.247	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-51.247	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	267.117	
		Forbedringsarbejder i alt	919.118	999.376

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.

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	6.185	0
		Fraflytninger i alt	6.185	0
305.6	21	Andre debitorer		
		Afdragsordninger	4.791	0
		Vaskeriafregninger	5.334	8.824
		Øvrige debitorer	523	1.365
		Engangsbeløb	446	2.502
		Andre debitorer i alt	11.094	12.692
305.7	22	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	211
		Øvrige forudbetalte udgifter	25.347	35
		Forudbetalte forbrug i alt	25.347	246
307.1	23	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	10.202.946	9.682.202
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	10.202.946	9.682.202

AFDELING 066 - HÅNDVÆRKERPARKEN VII

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	9.276.337	8.480.708		
		Årets forbrug (konto 116)	-384.383	-373.298		
		Korrektion primo saldo	0	-6.279		
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.050.000	950.000		
		Kursregulering	385.802	225.207		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	10.327.757	9.276.337		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-670.102	225.207	385.802	-59.092
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo	221.481	272.403		
		Årets forbrug (konto 117.1)	-131.746	-115.922		
		Årets henlæggelser (konto 121)	130.000	65.000		
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	219.735	221.481		
405	26	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo	67.330	67.330		
		Tab ved fraflytninger i alt	67.330	67.330		
406.9	27	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	764.207			
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	9.850.615			
		Henlæggelser i alt	10.614.822			
407	28	Opsamlet resultat				
		Saldo primo	128.549	-44.311		
		Årets overskud (konto 140)	83.266	172.860		
		Opsamlet resultat i alt	211.815	128.549		
421	29	Skyldige omkostninger				
		Bygge- og varekreditorer	11.339	131.891		
		Feriepengeforpligtelser	10.668	9.973		
		Skyldige løndelev	1.921	1.333		
		El	5.502	5.532		
		Vand	106	453		
		Øvrige skyldige	0	476.548		
		Skyldige omkostninger i alt	29.537	625.729		
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.				
		Forudbetalt leje	0	24.537		
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	0	24.537		

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 066 - Håndværkerparken VII 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 revisoreres 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 066 - Håndværkerparken VII

			Restgæld				Afdrag/	Årets			Rentebidrag/	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		21115650001	15.155.000	3.856.949,02	0,00	0,00	639.642,52	0,00	7.089,68	40.918,52	-183.408,35	3.217.306,50	2029
Realkredit Danmark		21115650002	28.692.000	7.423.573,30	0,00	0,00	1.254.826,23	0,00	-39.323,11	77.468,40	-345.949,26	6.168.747,07	2029
Realkredit Danmark		21115650004	114.000	32.612,16	0,00	0,00	4.660,11	0,00	-2,23	307,80	-1.359,74	27.952,05	2030
RD oprindelig flexlån			43.961.000	11.313.134,48	0,00	0,00	1.899.128,86	0,00	-32.235,66	118.694,72	-530.717,35	9.414.005,62	
Landsbyggefonden		1999051	7.254.940	7.254.940,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.254.940,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			7.254.940	7.254.940,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.254.940,00	
Dispositionsfonden	Beboerhus	10660001	1.344.589	318.363,78	0,00	0,00	51.246,68	0,00	13.753,32	0,00	0,00	267.117,10	2030
Forbedring dispositionsfondslån			1.344.589	318.363,78	0,00	0,00	51.246,68	0,00	13.753,32	0,00	0,00	267.117,10	
Selvfinansering	Vinduer i bad	10660003	31.828	8.232,24	0,00	0,00	2.284,37	0,00	355,63	0,00	0,00	5.947,87	2025
Selvfinansering	Køkken	10660006	1.410.408	672.780,02	80.112,00	0,00	106.839,09	0,00	29.640,91	0,00	0,00	646.052,93	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.442.236	681.012,26	80.112,00	0,00	109.123,46	0,00	29.996,54	0,00	0,00	652.000,80	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 21115650001, 02 og 04