



AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 3		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 003 - Runde Gård		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Birkedalsvej 2-14, Grundtvigsvej 21-23		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Skanderborgvej 171-179, Rørdamsvej 1-9		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700		8260 Viby J		Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
029349, 029357, 419694					
Matrikeltekst					
23 da, Viby by, Viby, 23 bæ, Viby by, Viby, 23 ch, Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		141	9.746	1	141,0
Boligoplysninger i alt		141	9.746		141,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	9	437	1	9,0
	2	79	5.062	1	79,0
	3	44	3.380	1	44,0
	4	9	867	1	9,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		141	9.746		141,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv Ja
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 Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg		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 Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		141	9745.6		1.jan 1943,1. jan 1945, 1. jan 1947, 1. jan 1996
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		141	9745.6		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m² på balancetidspunktet:		799,63	1. januar 2023	47,19	6,27% 465.636

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

ÅRSBERETNING

	Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 249.393.

Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.132.138	1.138.000	5.862
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.204.584	2.260.000	55.416
114-119	Variable udgifter i alt	1.342.166	1.352.000	9.834
120-124	Henlæggelser i alt	2.209.000	2.209.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.904.586	1.885.000	-19.586
Udgifter i alt		8.792.474	8.844.000	51.526

Indtægter

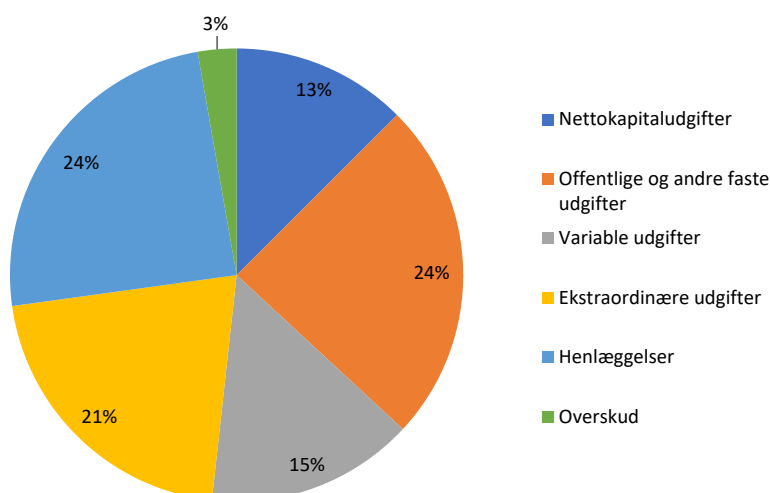
201	Boligaftgifter og leje	-8.494.952	-8.478.000	16.952
202	Renter	-231.406	-36.000	195.406
203	Andre ordinære indtægter	-315.508	-330.000	-14.492
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-9.041.867	-8.844.000	197.867

Årets resultat	-249.393	249.393
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	195.406
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 1,18 kr. pr. kWh	50.567
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse el og vand i vaskeri	41.444
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Ny overenskomst & indexregulering	-29.020
Øvrige poster	-9.004
I alt	249.393

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 3,95%, svarende til diskontoen +1%, mod en budgetteret rente på 1,5%.

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 2023 har afdelingen fået 4,13% i rente, heraf er 40% renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen, 60% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-8.770.245
Forbrug 2023 jf. konto 116	961.679
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.947.000
Kursregulering 2023	-265.117
Indestående pr. 31.12.2023	-10.020.683

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-549.403
Forbrug 2023 jf. konto 117	529.796
Henlagt 2023 jf. konto 121	-262.000
Indestående pr. 31.12.2023	-281.607

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-19.000
Indestående pr. 31.12.2023	-19.000

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. 300 pr. kvm.

Når dette mål er nået, henlægges der ud fra sidste års forbrug.

Der skal henstå kr. 585.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 262.000.

Konto 405:

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

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.132.138	1.138.000	1.164.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	410.543	425.000	429.000
107		Vandafgift	0	3.000	1.000
109	2	Renovation	250.603	266.000	246.000
110		Forsikringer	189.820	187.000	209.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	60.083	113.000	107.000
		3. Målerpasning m.m.	17.350	15.000	16.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	685.840	686.000	720.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	101.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	11.296	11.000	11.000
		2. G-indskud	579.049	554.000	608.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.204.584	2.260.000	2.448.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	731.664	709.000	752.000
		2. Rengøring af trappeopgang	185.356	179.000	196.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	217.747	211.000	211.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	961.679	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-961.679	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	529.796	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-529.796	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	116.839	153.000	150.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	40.717	46.000	47.000
119	10	Diverse udgifter	49.843	54.000	55.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.342.166	1.352.000	1.411.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.947.000	1.947.000	2.027.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	262.000	262.000	262.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.887.888	6.959.000	7.312.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	1.489.075	1.489.000	1.503.000
		Renter	160.755	231.000	215.000
		Bidrag	70.295	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.720.125	1.720.000	1.718.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	87.372	105.000	82.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	16.915	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-16.915	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	92.348	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-92.348	0	0
131	13	Andre renter	94.493	60.000	90.000
134	14	Korrekationer vedr. tidligere år	2.597	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse	4.326	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse	-4.326	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.904.586	1.885.000	1.890.000
139		Udgifter i alt	8.792.474	8.844.000	9.202.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	249.393	0	0
140		Overskud i alt	249.393	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.041.867	8.844.000	9.202.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-7.889.940	-7.889.000	-8.294.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-364.736	-348.000	-354.000
		4. Erhverv	-224.436	-225.000	-225.000
		6. Kældre m.v.	-15.840	-16.000	-16.000
202	15	Renter	-231.406	-36.000	-195.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-123.396	-126.000	-3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-94.123	-108.000	-94.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-1.200	-2.000	-1.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-23.500	-16.000	-20.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-73.289	-78.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-9.041.867	-8.844.000	-9.202.000
209		Indtægter i alt	-9.041.867	-8.844.000	-9.202.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-9.041.867	-8.844.000	-9.202.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	34.106.709	33.082.529
		1. Kontantværdi pr. 31. december	66.000.000	
		2. Heraf grundværdi	23.469.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	34.106.709	33.082.529
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	19.986.523	21.222.639
	19	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	4.326	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	54.097.557	54.305.167
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	42.522	0
		2. Beboerindskud	55.500	2.030
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	313.508	314.415
	22	4. Fraflytninger	7.492	44.306
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	143.554	131.831
	24	6. Andre debitorer	49.893	42.679
	25	7. Forudbetalte udgifter	1.410	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.909.919	9.962.239
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.523.797	10.497.500
310		Aktiver i alt	65.621.354	64.802.667

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-10.020.683	-8.770.245
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-281.607	-549.403
405	28	Tab ved fraflytninger	-19.000	-19.000
406.9		Henlæggelser i alt	-10.321.290	-9.338.648
407	29	Opsamlet resultat	-249.393	-73.289
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-10.570.683	-9.411.937
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-79.095	-116.750
		2. Nykredit	-11.733.968	-11.439.495
		4. Landsbyggefonden	-861.960	-861.960
409		Beboerindskud	-684.446	-684.446
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-20.747.239	-19.979.878
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-34.106.709	-33.082.529
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-18.574.654	-20.063.729
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-946.131	-881.871
417		Langfristet gæld i alt	-53.627.493	-54.028.129
Kortfristetgæld				
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-291.558	-296.625
421	31	Skyldige omkostninger	-899.319	-890.032
422		Mellemregning med fraflyttere	-18.987	-8.542
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-128.731	-112.417
425		Anden kortfristet gæld:		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-84.582	-54.985
426		Kortfristetgæld i alt	-1.423.177	-1.362.602
		Gæld i alt	-55.050.670	-55.390.730
430		Passiver i alt	-65.621.354	-64.802.667

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	37.655	38.000	39.000
101.2		Renter	3.553	4.000	2.000
101.3		Bidrag	360	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	30.812	31.000	31.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	61.624	62.000	62.000
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	729.707	733.000	753.000
101.2		Renter indexlån	499.366	504.000	517.000
101.3		Bidrag indexlån	23.352	0	0
104.1		Afdragsbidrag	0	-223.000	-229.000
104.3		Ydelsesstøtte	-254.290	-11.000	-11.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.132.138	1.138.000	1.164.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	237.410	248.000	228.000
109.2		Affaldsposer	13.000	14.000	14.000
109.3		Øvrige renovation	193	4.000	4.000
		Renovation i alt	250.603	266.000	246.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	636.400	636.000	668.000
112.1		Tillægsydelse	49.440	50.000	52.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>685.840</i>	<i>686.000</i>	<i>720.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	101.000
		Bidrag til foreningen i alt	685.840	686.000	821.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	676.173	659.000	700.000
114.7		IT varmemesterkontor	21.121	15.000	13.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	34.370	35.000	39.000
		Renholdelse i alt	731.664	709.000	752.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	8.257	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	10.656	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	96.507	211.000	211.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.089	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	60.812	0	0
115.6		Materiel	36.425	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	217.747	211.000	211.000
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	19.617	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	106.300	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	500.271	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	17.231	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	256.248	0	0
116.6		Materiel	62.012	0	0
		Forbrug i alt	961.679	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-961.679	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	62.227	99.000	94.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	33.573	33.000	37.000
		Administrationsgebyr vaskekort	13.348	13.000	14.000
		Øvrige udgifter	7.691	8.000	5.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	116.839	153.000	150.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-94.123	-108.000	-94.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	22.716	45.000	56.000
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	0	0
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-1.200	-2.000	-1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-1.200	-2.000	-1.000
118.3	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	28.788	36.000	36.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	2.910	7.000	8.000
		Øvrige udgifter	9.019	3.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	40.717	46.000	47.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-23.500	-16.000	-20.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	17.217	30.000	27.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	38.733	73.000	82.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	22.514	23.000	24.000
119.2		Trivselsformål	14.324	15.000	15.000
119.3		Afdelingsmøder	2.379	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.419	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	6.208	5.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	49.843	54.000	55.000
	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	199,78	199,78	207,99
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.947.000	1.947.000	2.027.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.947.000	1.947.000	2.027.000
	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	26,88	26,88	26,88
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	262.000	262.000	262.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	262.000	262.000	262.000
	13	Andre renter			
		Andre renter	94.493	60.000	90.000
		Andre renter i alt	94.493	60.000	90.000
	14	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Vægtafgift AF189	2.597	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	2.597	0	0

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-180.458	-19.000	-149.000
		Andre renter	-50.948	-17.000	-46.000
		Renter i alt	-231.406	-36.000	-195.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-121.000	-121.000	0
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-2.396	-5.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-123.396	-126.000	-3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-94.123	-108.000	-94.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-1.200	-2.000	-1.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-23.500	-16.000	-20.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-73.289	-78.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-315.508	-330.000	-118.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	24.516.168	24.516.168
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	9.590.541	8.566.361
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	34.106.709	33.082.529
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	21.222.639	22.664.727
		+ Årets tilgang/afgang	340.331	149.175
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.489.075	-1.484.613
		- Årets afskrivninger	-87.372	-106.651
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	19.986.523	21.222.639
303.4	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	0	0
		+ Årets godtgørelser	4.326	0
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	4.326	0
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	42.522	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	42.522	0
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	174.371	198.814
		Vandregnskaber	139.137	115.601
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	313.508	314.415
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.090	2.763
		Tilgodehavende hos kommunen	6.402	41.543
		Fraflytninger i alt	7.492	44.306
305.5	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	143.554	131.831
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	143.554	131.831

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	24.573	15.893
		Afdragsordninger	1.366	7.620
		Vaskeriafregninger	18.207	13.047
		Engangsbeløb	1.848	719
		Lokalesamlekonto	3.900	5.400
		Andre debitorer i alt	49.893	42.679
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	1.410	0
		Forudbetalte forbrug i alt	1.410	0

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-8.770.245	-8.065.685
		Årets forbrug (konto 116)	961.679	480.806
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.947.000	-1.947.000
		Kursregulering	-265.117	761.635
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-10.020.683	-8.770.245
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-549.403	-613.476
		Årets forbrug (konto 117.1)	529.796	294.073
		Årets henlæggelser (konto 121)	-262.000	-230.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-281.607	-549.403
405	28	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-19.000	-19.000
		Tab ved fraflytninger i alt	-19.000	-19.000
407	29	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-73.289	-235.612
		Årets underskud (konto 210)	0	4.323
		Årets overskud (konto 140)	-249.393	0
		Overført til drift (konto 203.6)	73.289	158.000
		Opsamlet resultat i alt	-249.393	-73.289
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-188.799	-194.289
		Uafsluttede vandregnskaber	-102.759	-102.336
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-291.558	-296.625
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-223.331	-253.661
		Afsat beløb til byggeregnskab	-125.496	-125.496
		Feriepengeforpligtelser	-23.637	-23.401
		Skyldige lønde	-31.706	-24.836
		Individuelle køkkenrenovering	-467.873	-424.328
		El	-27.277	-34.182
		Øvrige skyldige	0	-4.127
		Skyldige omkostninger i alt	-899.319	-890.032

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-128.731	-112.417
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-128.731	-112.417
425.3	33	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	-84.582	-54.985
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-84.582	-54.985

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2024



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsmødet og den øverste myndighed i almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 003 - Runde Gård for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter en resultatopgørelse, balance og noter. 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 2023, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne

PÅTEGNING

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, jf. revisionsinstruksen 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 forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, 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 af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. 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.

PÅTEGNING

Aarhus, den

Beierholm

Statsautoriseret 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. 24. april 2024



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 11. juni 2024

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 003 - Runde Gård

			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		14427202005	151.000	39.795,08	0,00	0,00	12.835,03	0,00	1.211,01	122,55	0,00	0,00	0,00	26.960,05	2025
Realkredit Danmark		14427202006	190.000	50.073,63	0,00	0,00	16.150,00	0,00	1.523,80	154,21	0,00	0,00	0,00	33.923,63	2025
Realkredit Danmark		14427202007	102.000	26.881,64	0,00	0,00	8.670,00	0,00	818,04	82,79	0,00	0,00	0,00	18.211,64	2025
RD oprindelig obligationslån			443.000	116.750,35	0,00	0,00	37.655,03	0,00	3.552,85	359,55	0,00	0,00	0,00	79.095,32	
Nykredit Realkredit A/S		67123010	3.274.100	1.817.364,18	0,00	0,00	117.663,10	0,00	87.069,58	3.889,91	0,00	47.676,27	162.678,28	1.862.379,36	2047
Nykredit Realkredit A/S		67123012	3.531.900	2.009.125,00	0,00	0,00	126.977,87	0,00	81.593,08	3.962,84	0,00	38.846,20	179.898,14	2.062.045,27	2047
Nykredit Realkredit A/S		67123013	4.729.800	2.717.710,76	0,00	0,00	169.646,57	0,00	123.192,19	5.563,93	0,00	66.350,42	243.382,59	2.791.446,78	2047
Nykredit Realkredit A/S		67123016	5.659.400	3.140.677,49	0,00	0,00	204.626,01	0,00	137.732,76	6.504,80	0,00	68.964,42	281.109,72	3.217.161,20	2047
Nykredit Realkredit A/S		67123017	2.943.300	1.686.678,29	0,00	0,00	106.571,85	0,00	67.194,24	3.301,54	0,00	31.292,56	151.026,56	1.731.133,00	2047
Nykredit Realkredit A/S		67123018	117.500	67.938,99	0,00	0,00	4.221,30	0,00	2.583,67	129,28	0,00	1.160,12	6.084,58	69.802,27	2047
NK oprindelig indexlån			20.256.000	11.439.494,71	0,00	0,00	729.706,70	0,00	499.365,52	23.352,30	0,00	254.289,99	1.024.179,87	11.733.967,88	
Landsbyggefonden		1993149	861.960	861.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	861.960,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			861.960	861.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	861.960,00	
Nykredit Realkredit A/S	Byfornyelse 1995	67123028	4.214.000	1.729.344,95	0,00	0,00	426.594,25	0,00	13.178,79	12.642,00	0,00	0,00	0,00	1.302.750,70	2027
Nykredit Realkredit A/S	Byfornyelse 1995	67123029	1.857.000	762.077,26	0,00	0,00	187.988,97	0,00	5.807,55	5.571,00	0,00	0,00	0,00	574.088,29	2027
Nykredit Realkredit A/S	Kloak	67123034	11.000.000	10.055.061,86	0,00	0,00	334.678,06	0,00	76.061,94	29.789,27	0,00	0,00	0,00	9.720.383,80	2050
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer 2007	67123035	6.969.000	6.241.376,52	0,00	0,00	369.267,19	0,00	43.771,49	18.309,33	0,00	0,00	0,00	5.872.109,33	2043
Nykredit Realkredit A/S	Byfornyelse 1995	67123019	158.000	46.202,13	0,00	0,00	9.983,23	0,00	3.136,45	474,00	0,00	0,00	0,00	36.218,90	2029
Forbedring kontantlån			24.198.000	18.834.062,72	0,00	0,00	1.328.511,70	0,00	141.956,22	66.785,60	0,00	0,00	0,00	17.505.551,02	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2008	67123032	696.000	389.929,27	0,00	0,00	53.469,04	0,00	4.961,56	1.109,80	0,00	0,00	0,00	336.460,23	2032
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	67123033	668.000	469.615,89	0,00	0,00	35.169,21	0,00	9.031,03	1.369,45	0,00	0,00	0,00	434.446,68	2037
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2006	67123030	781.000	370.121,13	0,00	0,00	71.925,12	0,00	4.806,56	1.029,68	0,00	0,00	0,00	298.196,01	2032
Individuelle forbedringer			2.145.000	1.229.666,29	0,00	0,00	160.563,37	0,00	18.799,15	3.508,93	0,00	0,00	0,00	1.069.102,92	
Selvfinansering	Altanlukning 2013	10030011	210.925	39.389,68	38.725,00	0,00	14.241,37	0,00	2.298,63	0,00	0,00	0,00	0,00	63.873,31	2030
Selvfinansering	Køkken 2016	10030014	1.651.640	1.119.519,91	301.605,67	0,00	73.130,21	0,00	92.194,34	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.995,37	2036
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.862.565	1.158.909,59	340.330,67	0,00	87.371,58	0,00	94.492,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1.411.868,68	
Råderet	1-3-1104	10030018	4.325	0,00	4.325,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.325,60	
Råderet			4.325	0,00	4.325,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.325,60	