



AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	3	Kommune	751
ALBOA Vestergårdsvej 15 8260 Viby J		Afdeling 003 - Runde Gård Birkedalsvej 2-14, Grundtvigsvej 21-23 Skanderborgvej 171-179, Rørdamsvej 1-9 8260 Viby J		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 , Postbox 32 8000 Aarhus C Tlf.: 89402000 E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Tlf.:	8740 6700				
E-mail:	post@alboa.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 (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		142	9.867	1	142,0
Boligoplysninger i alt		142	9.867		142,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	9	438	1	9,0
	2	78	5.001	1	78,0
	3	46	3.561	1	46,0
	4	9	867	1	9,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		4	303	1 pr. påbegyndt 60 m ²	6,0
Lejemålsoplysninger i alt		146	10.170		148,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Nej	Vandmåling, kollektiv	Ja
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		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. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		839,50	1. januar 2024	39,87	4,99%
					393.432

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD
ÅRSBERETNING

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

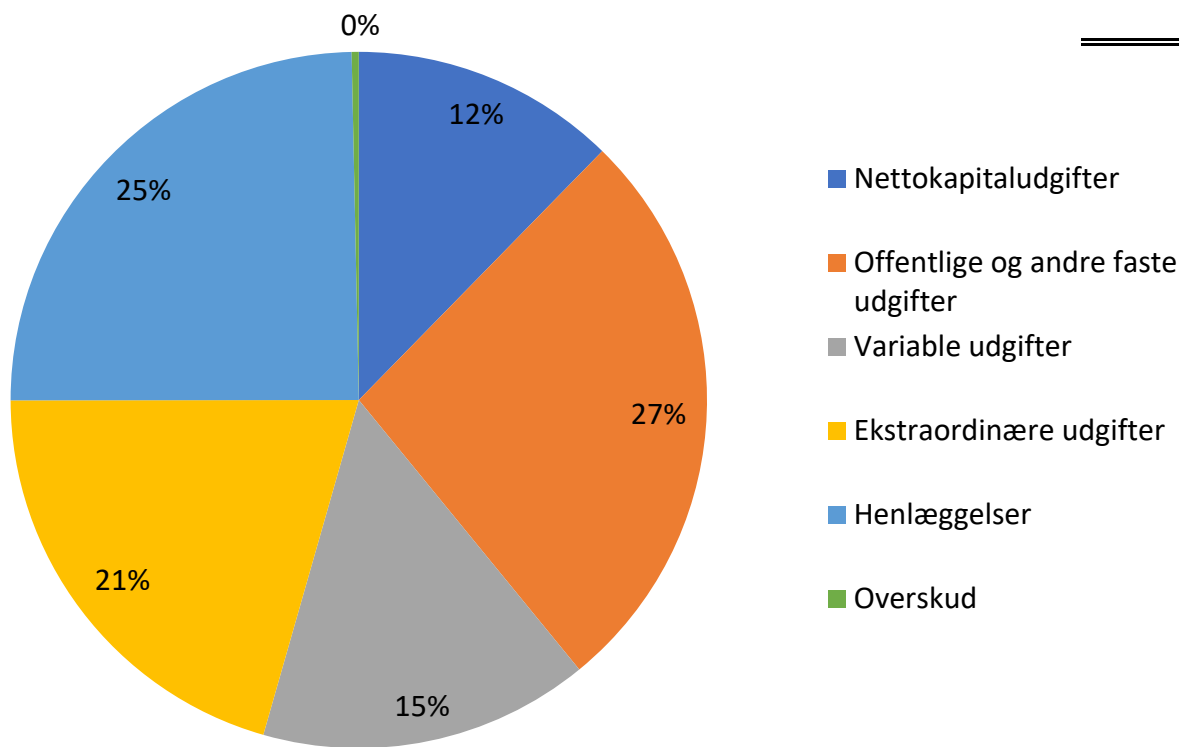
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 30.468.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.142.723	1.164.000	21.277
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.481.545	2.448.000	-33.545
114-119	Variable udgifter i alt	1.421.894	1.411.000	-10.894
120-124	Henlæggelser i alt	2.289.000	2.289.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.906.555	1.890.000	-16.555
Udgifter i alt		9.241.718	9.202.000	-39.718
Indtægter				
201	Boligaftifter og leje	8.906.275	8.889.000	-17.275
202	Renter	134.922	195.000	60.078
203	Andre ordinære indtægter	136.092	118.000	-18.092
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	94.896	0	-94.896
Indtægter i alt		9.272.186	9.202.000	-70.186
Årets resultat		30.468		30.468

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - Afsat til byggeregnskab	94.896
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstregulering	-92.605
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61%	-60.078
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 0,82 kr. pr. kWh	41.630
Øvrige poster	46.624
I alt	30.468

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

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	10.020.683
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.119.185
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.027.000
Kursregulering 2024	454.885
Indestående pr. 31.12.2024	11.383.383

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	281.607
Forbrug 2024 jf. konto 117	-151.850
Henlagt 2024 jf. konto 121	262.000
Indestående pr. 31.12.2024	391.757

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	19.000
Indestående pr. 31.12.2024	19.000

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	249.393
Årets overskud (konto 140)	30.468
Indestående pr. 31.12.2024	279.861

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. 712.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 275.000.

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 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.142.723	1.164.000	1.156.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	422.036	429.000	458.000
107		Vandafgift	0	1.000	0
109	2	Renovation	338.605	246.000	357.000
110		Forsikringer	199.939	209.000	210.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	63.308	107.000	94.000
		3. Målerpasning m.m.	18.062	16.000	30.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	668.220	668.000	688.000
	4	2. Dispositionsfond	97.976	101.000	106.000
	5	4. Tillægsydelse	51.120	52.000	40.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	11.296	11.000	11.000
		2. G-indskud	610.983	608.000	642.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.481.545	2.448.000	2.636.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	761.929	752.000	774.000
		2. Rengøring af trappeopgang	195.870	196.000	198.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	1.693	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	209.397	211.000	211.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.119.185	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.119.185	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	151.850	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-151.850	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	125.663	150.000	135.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	56.661	47.000	42.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	17.622	0	13.000
119	12	Diverse udgifter	53.059	55.000	55.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.421.894	1.411.000	1.428.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.027.000	2.027.000	2.000.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	262.000	262.000	275.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.335.162	7.312.000	7.495.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

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	1.502.669	1.503.000	1.719.000
		Renter	147.161	215.000	100.000
		Bidrag	67.692	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.717.523	1.718.000	1.819.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	96.022	82.000	11.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	54.809	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-54.809	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	46.585	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-46.585	0	0
131	15	Andre renter	93.011	90.000	1.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.906.555	1.890.000	1.831.000
139		Udgifter i alt	9.241.718	9.202.000	9.326.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	30.468	0	0
140		Overskud i alt	30.468	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.272.186	9.202.000	9.326.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

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	8.283.372	8.283.000	8.554.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	370.718	354.000	296.000
		4. Erhverv	235.644	236.000	244.000
		6. Kældre m.v.	15.840	16.000	16.000
		8. Individuel råderet	701	0	1.000
202	16	Renter	134.922	195.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	3.334	3.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	114.982	94.000	106.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	3.975	1.000	1.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	13.800	20.000	22.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	83.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.177.289	9.202.000	9.326.000
Ekstraordinære indtægter					
206	18	Korrektion vedr. tidligere år	94.896	0	0
209		Indtægter i alt	9.272.186	9.202.000	9.326.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.272.186	9.202.000	9.326.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	34.215.424	34.106.709
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	66.000.000	
		3. Heraf grundværdi	23.469.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	34.215.424	34.106.709
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	18.733.900	19.986.523
	21	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	3.685	4.326
304.9		Anlægsaktiver i alt	52.953.009	54.097.557
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1.735	42.522
		2. Beboerindskud	3.694	55.500
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	363.945	313.508
	24	4. Fraflytninger	35.224	7.492
	25	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	141.470	143.554
	26	6. Andre debitorer	35.452	49.893
	27	7. Forudbetalte udgifter	0	1.410
307		Likvide beholdninger:		
	28	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.989.645	10.909.919
309.9		Omsætningsaktiver i alt	12.571.165	11.523.797
310		Aktiver i alt	65.524.174	65.621.354

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

BALANCE

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.383.383	10.020.683
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	391.757	281.607
405	31	Tab ved fraflytninger	19.000	19.000
406.9	32	Henlæggelser i alt	11.794.140	10.321.290
407	33	Opsamlet resultat	279.861	249.393
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	12.074.001	10.570.683
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	40.121	79.095
		2. Nykredit	11.105.140	11.733.968
		4. Landsbyggefonden	861.960	861.960
409		Beboerindskud	684.446	684.446
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.523.756	20.747.239
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	34.215.424	34.106.709
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	17.071.985	18.574.654
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	936.901	946.131
417		Langfristet gæld i alt	52.224.309	53.627.493
Kortfristetgæld				
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber	304.881	291.558
421	35	Skyldige omkostninger	759.333	899.319
422		Mellemregning med fraflyttere	7.935	18.987
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.	102.606	128.731
425		Anden kortfristet gæld:		
	37	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	51.107	84.582
426		Kortfristetgæld i alt	1.225.863	1.423.177
		Gæld i alt	53.450.172	55.050.670
430		Passiver i alt	65.524.174	65.621.354

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

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	38.974	39.000	40.000
101.2		Renter	2.234	2.000	1.000
101.3		Bidrag	226	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	737.543	753.000	747.000
101.2		Renter indexlån	487.596	517.000	496.000
101.3		Bidrag indexlån	23.278	0	0
104.1		Afdragsbidrag	0	-229.000	-211.000
104.3		Ydelsesstøtte	-239.563	-11.000	-10.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.142.723	1.164.000	1.156.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	323.926	228.000	341.000
109.2		Affaldsposer	12.125	14.000	14.000
109.3		Øvrige renovation	2.553	4.000	2.000
		Renovation i alt	338.605	246.000	357.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	668.220	668.000	688.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	97.976	101.000	106.000
	5	Tillægsydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	51.120	52.000	40.000
		Bidrag til foreningen i alt	817.316	821.000	834.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	717.917	700.000	726.000
114.7		IT varmemesterkontor	17.990	13.000	22.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	26.022	39.000	26.000
		Renholdelse i alt	761.929	752.000	774.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	10.179	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	2.358	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	65.610	211.000	211.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	4.866	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	76.134	0	0
115.6		Materiel	50.250	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	209.397	211.000	211.000
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	89.438	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	195.727	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	307.750	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	100.211	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	353.303	0	0
116.6		Materiel	72.755	0	0
		Forbrug i alt	1.119.185	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.119.185	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	9	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	71.318	94.000	79.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	35.493	37.000	37.000
		Administrationsgebyr vaskekort	13.632	14.000	14.000
		Øvrige udgifter	5.220	5.000	5.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	125.663	150.000	135.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-114.982	-94.000	-106.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	10.681	56.000	29.000
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	0	0
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-3.975	-1.000	-1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-3.975	-1.000	-1.000
118.3	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	41.010	36.000	32.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	11.113	8.000	7.000
		Øvrige udgifter	4.538	3.000	3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	56.661	47.000	42.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-13.800	-20.000	-22.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	42.861	27.000	20.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.4	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	6.942	0	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	8.811	0	9.000
		Øvrige udgifter	1.869	0	2.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	17.622	0	13.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	17.622	0	13.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	67.188	82.000	61.000
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	23.515	24.000	24.000
119.2		Trivselsformål	17.613	15.000	15.000
119.3		Afdelingsmøder	4.312	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	5.141	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	2.478	5.000	5.000
		Diverse udgifter i alt	53.059	55.000	55.000
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	199,31	199,31	196,66
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.027.000	2.027.000	2.000.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.027.000	2.027.000	2.000.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	25,76	25,76	27,04
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	262.000	262.000	275.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	262.000	262.000	275.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	93.011	90.000	1.000
		Andre renter i alt	93.011	90.000	1.000

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

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	72.422	149.000	0
		Andre renter	62.500	46.000	0
		Renter i alt	134.922	195.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	3.334	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	3.334	3.000	3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	114.982	94.000	106.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	3.975	1.000	1.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	13.800	20.000	22.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	83.000
		Andre ordinære indtægter i alt	136.092	118.000	215.000
206	18	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		For meget afsat byggeregnskab	94.896	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	94.896	0	0

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	24.516.168	24.516.168
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	9.699.256	9.590.541
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	34.215.424	34.106.709
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	2.480.972	21.222.639
		+ Forbedringsarbejder i året	345.428	340.331
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.826.400	21.562.969
		Afdrag	-162.998	
		Afskrivninger	-95.381	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-258.379	0
		Afdrag 2023	0	-1.489.075
		Afskrivninger 2023	0	-87.372
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	2.568.021	19.986.523
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	17.505.551	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	17.505.551	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-1.339.672	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.339.672	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	16.165.879	
		Forbedringsarbejder i alt	18.733.900	19.986.523
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
303.4	21	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	4.326	0
		+ Årets godtgørelser	0	4.326
		- Årets afskrivninger	-641	0
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	3.685	4.326

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1.735	42.522
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	1.735	42.522
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	241.940	174.371
		Vandregnskaber	122.005	139.137
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	363.945	313.508
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	1.090
		Tilgodehavende hos kommunen	35.224	6.402
		Fraflytninger i alt	35.224	7.492
305.5	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	141.470	143.554
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	141.470	143.554
305.6	26	Andre debitorer		
		Forsikringsager	13.106	24.573
		Afdragsordninger	166	1.366
		Vaskeriafregninger	20.670	18.207
		Engangsbeløb	785	1.848
		Lokalesamlekonto	725	3.900
		Andre debitorer i alt	35.452	49.893
305.7	27	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	1.410
		Forudbetalte forbrug i alt	0	1.410
307.1	28	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	11.989.645	10.909.919
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	11.989.645	10.909.919

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	29	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	10.020.683	8.770.245		
		Årets forbrug (konto 116)	-1.119.185	-961.679		
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.027.000	1.947.000		
		Kursregulering	454.885	265.117		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	11.383.383	10.020.683		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-761.635	265.117	454.885	-41.632
402	30	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			281.607	549.403
		Årets forbrug (konto 117.1)			-151.850	-529.796
		Årets henlæggelser (konto 121)			262.000	262.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			391.757	281.607
405	31	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			19.000	19.000
		Tab ved fraflytninger i alt			19.000	19.000
406.9	32	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			2.141.031	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			9.653.109	
		Henlæggelser i alt			11.794.140	
407	33	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			249.393	73.289
		Årets overskud (konto 140)			30.468	249.393
		Overført til drift (konto 203.6)			0	-73.289
		Opsamlet resultat i alt			279.861	249.393
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			202.398	188.799
		Uafsluttede vandregnskaber			102.483	102.759
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			304.881	291.558

AFDELING 003 - RUNDE GÅRD

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	35	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	192.942	223.331
		Afsat beløb til byggeregnskab	0	125.496
		Feriepengeforpligtelser	40.128	23.637
		Skyldige lønde	1.501	31.706
		Individuelle køkkenrenovering	498.384	467.873
		El	26.380	27.277
		Skyldige omkostninger i alt	759.333	899.319
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	102.606	128.731
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	102.606	128.731
425.3	37	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	51.107	84.582
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	51.107	84.582

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 003 - Runde Gård 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 revisors 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

PÅTEGNING

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 sæd-

PÅTEGNING

vanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke 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 003 - Runde Gård

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Index-	Restgæld		
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår	
Realkredit Danmark		14427202005	151.000	26.960,05	0,00	0,00	13.284,71	0,00	761,33	77,05	0,00	0,00	13.675,34	2025	
Realkredit Danmark		14427202006	190.000	33.923,63	0,00	0,00	16.715,82	0,00	957,98	96,94	0,00	0,00	17.207,81	2025	
Realkredit Danmark		14427202007	102.000	18.211,64	0,00	0,00	8.973,75	0,00	514,29	52,05	0,00	0,00	9.237,89	2025	
RD oprindelig obligationslån			443.000	79.095,32	0,00	0,00	38.974,28	0,00	2.233,60	226,04	0,00	0,00	40.121,04		
Nykredit Realkredit A/S		67123010	3.274.100	1.862.379,36	0,00	0,00	118.926,63	0,00	85.126,12	3.876,99	45.255,09	17.250,16	1.760.702,89	2047	
Nykredit Realkredit A/S		67123012	3.531.900	2.062.045,27	0,00	0,00	128.341,42	0,00	79.578,07	3.950,46	36.317,21	19.108,07	1.952.811,92	2047	
Nykredit Realkredit A/S		67123013	4.729.800	2.791.446,78	0,00	0,00	171.468,33	0,00	120.485,74	5.547,12	62.957,01	25.872,92	2.645.851,37	2047	
Nykredit Realkredit A/S		67123016	5.659.400	3.217.161,20	0,00	0,00	206.823,39	0,00	134.380,78	6.482,87	64.782,19	29.795,19	3.040.133,00	2047	
Nykredit Realkredit A/S		67123017	2.943.300	1.731.133,00	0,00	0,00	107.716,28	0,00	65.507,45	3.291,24	29.174,49	16.041,73	1.639.458,45	2047	
Nykredit Realkredit A/S		67123018	117.500	69.802,27	0,00	0,00	4.266,63	0,00	2.518,06	128,90	1.077,45	647,03	66.182,67	2047	
NK oprindelig indexlån			20.256.000	11.733.967,88	0,00	0,00	737.542,68	0,00	487.596,22	23.277,58	239.563,44	108.715,10	11.105.140,30		
Landsbyggefonden		1993149	861.960	861.960,00	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	861.960,00		
Nykredit Realkredit A/S	Byfornyelse	67123028	4.214.000	1.302.750,70	0,00	0,00	430.187,23	0,00	9.585,81	12.642,00	0,00	0,00	872.563,47	2027	
Nykredit Realkredit A/S	Byfornyelse	67123029	1.857.000	574.088,29	0,00	0,00	189.572,30	0,00	4.224,22	5.571,00	0,00	0,00	384.515,99	2027	
Nykredit Realkredit A/S	Kloak	67123034	11.000.000	9.720.383,80	0,00	0,00	337.249,07	0,00	73.490,93	28.782,35	0,00	0,00	9.383.134,73	2050	
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	67123035	6.969.000	5.872.109,33	0,00	0,00	371.922,70	0,00	41.115,98	17.198,53	0,00	0,00	5.500.186,63	2039	
Nykredit Realkredit A/S	Byfornyelse	67123019	158.000	36.218,90	0,00	0,00	10.740,34	0,00	2.379,34	474,00	0,00	0,00	25.478,56	2027	
Forbedring kontantlån			24.198.000	17.505.551,02	0,00	0,00	1.339.671,64	0,00	130.796,28	64.667,88	0,00	0,00	16.165.879,38		
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2008	67123032	696.000	336.460,23	0,00	0,00	54.189,78	0,00	4.240,82	948,59	0,00	0,00	282.270,45	2030	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	67123033	668.000	434.446,68	0,00	0,00	35.870,18	0,00	8.330,06	1.263,16	0,00	0,00	398.576,50	2034	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2006	67123030	781.000	298.196,01	0,00	0,00	72.937,67	0,00	3.794,01	812,77	0,00	0,00	225.258,34	2028	
Individuelle forbedringer			2.145.000	1.069.102,92	0,00	0,00	162.997,63	0,00	16.364,89	3.024,52	0,00	0,00	906.105,29		
Selvfinansering	Altanlukning 2013	10030011	252.650	63.873,31	38.725,00	0,00	12.092,90	0,00	2.867,10	0,00	0,00	0,00	90.505,41	2030	
Selvfinansering	Køkken 2016	10030014	1.958.343	1.347.995,37	306.703,04	0,00	83.288,17	0,00	90.082,79	0,00	0,00	0,00	1.571.410,24	2045	
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.210.993	1.411.868,68	345.428,04	0,00	95.381,07	0,00	92.949,89	0,00	0,00	0,00	1.661.915,65		
Råderet	1-3-1104	10030018	4.325	4.325,60	0,00	0,00	640,57	0,00	60,89	0,00	0,00	0,00	3.685,03	2027	
Råderet			4.325	4.325,60	0,00	0,00	640,57	0,00	60,89	0,00	0,00	0,00	3.685,03		

Lån Egne Midler	10030001	100.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2022
Lån af egne midler - individuel		100.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	