



AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	22	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Olaf Rudes Vej 25 - 41		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.					
349580					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 38C mfl.					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		78	5.749	1	78,0
Boligoplysninger i alt		78	5.749		78,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	8	399	1	8,0
	2	16	1.044	1	16,0
	3	43	3.327	1	43,0
	4	11	979	1	11,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		19	0	1/5	3,8
Lejemålsoplysninger i alt		97	5.749		81,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	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	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		97	5.833,0	30. maj 1963	01-03-1965
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		97	5.833,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		780,29	1. januar 2024	47,42	6,47% 272.604

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 78.816.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	343.508	345.000	1.492
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.686.235	1.639.000	-47.235
114-119	Variable udgifter i alt	794.596	863.000	68.404
120-124	Henlæggelser i alt	1.390.000	1.390.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	705.084	713.000	7.916
Udgifter i alt		4.919.423	4.950.000	30.577

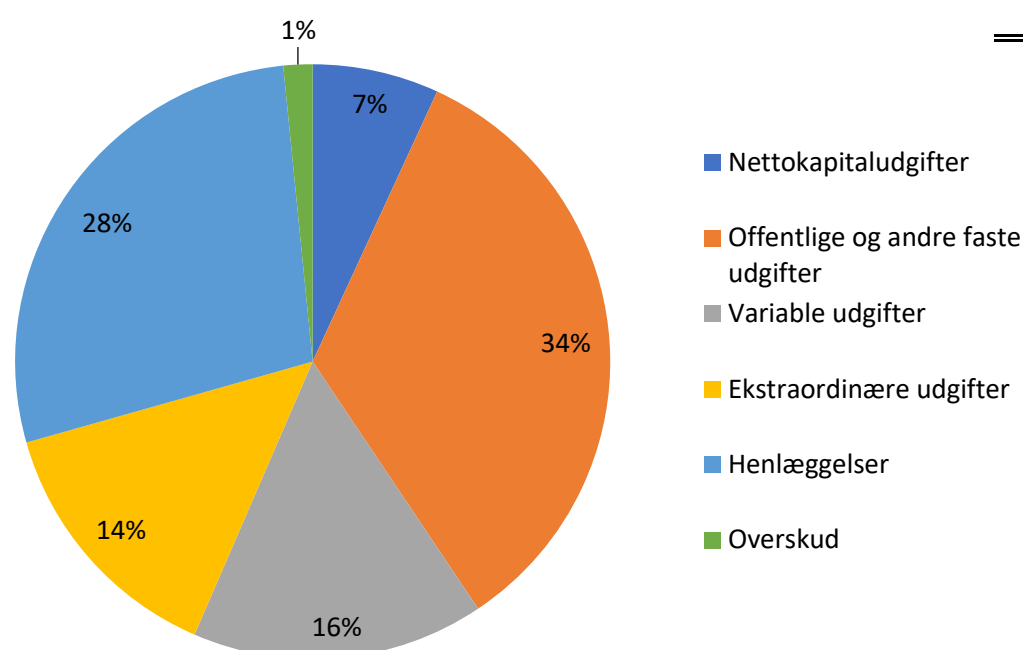
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	4.876.086	4.841.000	-35.086
202	Renter	119.930	106.000	-13.930
203	Andre ordinære indtægter	2.223	3.000	777
Indtægter i alt		4.998.239	4.950.000	-48.239
Årets resultat		78.816		78.816

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Merforbrug vand + højere enhedspris	-54.582
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Højere pris boligbidrag + tømning af affald	-38.934
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris el	35.531
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp. ekstern vedligehold udearealer + løn	34.969
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besp. øvr. diverse udg. + lille besp. trivsel og afd.møder	26.874
Ordinære indtægter i alt - Boligafgifter og leje - Forskel indtægt/udgift VM-kontor	19.994
Ekstraordinære udgifter i alt - Afvikling af: - Andel underskud 2021+2022 udlignet af overskud 2023	15.000
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	14.113
Øvrige poster	25.852
I alt	78.816

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

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	11.590.728
Forbrug 2024 jf. konto 116	-802.544
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.240.000
Kursregulering 2024	457.636
Indestående pr. 31.12.2024	12.485.820

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	8.903
Forbrug 2024 jf. konto 117	-134.362
Henlagt 2024 jf. konto 121	150.000
Indestående pr. 31.12.2024	24.541

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	176.081
Indestående pr. 31.12.2024	176.081

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	112.794
Årets overskud (konto 140)	78.816
Indestående pr. 31.12.2024	191.609

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. 402.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 200.000.

Konto 405:

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

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
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	343.508	345.000	369.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	310.996	316.000	336.000
107		Vandafgift	319.582	265.000	309.000
109	2	Renovation	179.934	141.000	190.000
110		Forsikringer	118.018	123.000	124.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	103.700	140.000	128.000
		3. Målerpasning m.m.	11.769	11.000	12.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	369.327	369.000	380.000
	4	2. Dispositionsfond	54.152	56.000	58.000
	5	4. Tillægsydelse	14.880	15.000	12.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	203.877	203.000	212.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.686.235	1.639.000	1.761.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	475.394	494.000	510.000
		2. Rengøring af trappeopgang	68.410	64.000	64.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	29.227	50.000	50.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	154.887	169.000	169.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	802.544	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-802.544	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	134.362	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-134.362	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	21.602	23.000	24.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	0	9.000	0
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	17.950	0	18.000
119	12	Diverse udgifter	27.126	54.000	54.000
119.9		Variable udgifter i alt	794.596	863.000	889.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.240.000	1.240.000	1.175.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	150.000	150.000	200.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.214.339	4.237.000	4.394.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
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	479.467	479.000	627.000
		Renter	64.467	78.000	69.000
		Bidrag	13.275	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	557.209	557.000	696.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	76.981	77.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-110	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	110	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	22.466	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-22.466	0	0
131	15	Andre renter	70.894	64.000	0
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	15.000	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	705.084	713.000	696.000
139		Udgifter i alt	4.919.423	4.950.000	5.090.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	78.816	0	0
140		Overskud i alt	78.816	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.998.239	4.950.000	5.090.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
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	4.485.888	4.486.000	4.667.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	309.486	303.000	301.000
		4. Erhverv	34.944	6.000	35.000
		6. Kældre m.v.	17.688	18.000	18.000
		7. Garager/carporte	28.080	28.000	28.000
202	16	Renter	119.930	106.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	2.223	3.000	3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	38.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.998.239	4.950.000	5.090.000
209		Indtægter i alt	4.998.239	4.950.000	5.090.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.998.239	4.950.000	5.090.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	7.634.672	7.634.672
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	46.500.000	
		3. Heraf grundværdi	13.176.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	7.634.672	7.634.672
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	11.830.528	6.196.724
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.465.200	13.831.396
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	439	16.857
		2. Beboerindskud	8.475	0
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	323.960	244.610
	22	4. Fraflytninger	804	12.543
	23	6. Andre debitorer	959	39.295
	24	7. Forudbetalte udgifter	471	826
		8. Prioritetsydelse	3.750	3.750
307		Likvide beholdninger:		
	25	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.884.553	11.671.161
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.223.412	11.989.042
310		Aktiver i alt	26.688.612	25.820.438

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.485.820	11.590.728
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	24.541	8.903
405	28	Tab ved fraflytninger	176.081	176.081
406.9	29	Henlæggelser i alt	12.686.442	11.775.712
407	30	Opsamlet resultat	191.609	112.794
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	12.878.052	11.888.506
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	43.751	103.443
409		Beboerindskud	270.100	270.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	7.320.821	7.261.129
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	7.634.672	7.634.672
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	4.124.877	4.604.344
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	465.375	456.375
417		Langfristet gæld i alt	12.224.924	12.695.391
Kortfristetgæld				
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber	385.365	356.898
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse	7.500	7.500
421	32	Skyldige omkostninger	1.157.693	844.301
422		Mellemregning med fraflyttere	0	6.639
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.	35.079	21.204
426		Kortfristetgæld i alt	1.585.637	1.236.541
		Gæld i alt	13.810.561	13.931.932
430		Passiver i alt	26.688.612	25.820.438

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

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	59.629	60.000	38.000
101.2		Renter	3.163	4.000	1.000
101.3		Bidrag	653	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	93.355	93.000	110.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	186.709	188.000	220.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	343.508	345.000	369.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	163.525	124.000	173.000
109.2		Affaldsposer	6.820	9.000	9.000
109.3		Øvrige renovation	9.589	8.000	8.000
		Renovation i alt	179.934	141.000	190.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	369.327	369.000	380.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	54.152	56.000	58.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	14.880	15.000	12.000
		Bidrag til foreningen i alt	438.359	440.000	450.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	450.450	463.000	477.000
114.7		IT varmemesterkontor	10.436	11.000	14.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	14.507	20.000	19.000
		Renholdelse i alt	475.394	494.000	510.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	9.211	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	8.160	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	67.075	169.000	169.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	14.167	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	32.717	0	0
115.6		Materiel	23.559	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	154.887	169.000	169.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	73.881	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	19.833	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	393.642	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	59.866	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	200.532	0	0
116.6		Materiel	54.790	0	0
		Forbrug i alt	802.544	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-802.544	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	6.242	5.000	6.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	15.360	14.000	14.000
		Øvrige udgifter	0	4.000	4.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	21.602	23.000	24.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	21.602	23.000	24.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	4.000	0
		Andel fællesfaciliteters drift	0	5.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	9.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	0	9.000	0
118.3		Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	0	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0
118.4	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	4.279	0	6.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.080	0	1.000
		Øvrige udgifter	12.591	0	11.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	17.950	0	18.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	17.950	0	18.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	39.552	32.000	42.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	12.917	13.000	13.000
119.2		Trivselsformål	0	2.000	2.000
119.3		Afdelingsmøder	1.977	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	11.041	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.190	24.000	24.000
		Diverse udgifter i alt	27.126	54.000	54.000
	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	215,69	215,69	204,38
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.240.000	1.240.000	1.175.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.240.000	1.240.000	1.175.000
	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	26,09	26,09	34,79
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	150.000	150.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	150.000	150.000	200.000
	15	Andre renter			
131		Andre renter	70.894	64.000	0
		Andre renter i alt	70.894	64.000	0

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
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	72.860	65.000	0
		Andre renter	47.069	41.000	0
		Renter i alt	119.930	106.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud disponitionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	2.223	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	2.223	3.000	3.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	38.000
		Andre ordinære indtægter i alt	2.223	3.000	41.000

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	7.634.672	7.634.672
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	7.634.672	7.634.672
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	2.127.357	6.222.522
		+ Forbedringsarbejder i året	0	521.314
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.127.357	6.743.836
		Afdrag	-134.120	
		Afskrivninger	-76.981	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-211.101	0
		Afdrag 2023	0	-472.322
		Afskrivninger 2023	0	-74.790
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.916.256	6.196.724
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	4.069.367	0
		+ Forbedringsarbejder i året	6.190.252	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	10.259.619	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-345.347	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-345.347	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	9.914.272	
		Forbedringsarbejder i alt	11.830.528	6.196.724
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.				
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	439	16.857
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	439	16.857
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	323.960	244.610
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	323.960	244.610
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	804	143
		Tilgodehavende hos kommunen	0	12.400
		Fraflytninger i alt	804	12.543

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	38.562
		Øvrige debitorer	959	0
		Engangsbeløb	0	734
		Andre debitorer i alt	959	39.295
305.7	24	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	471	826
		Forudbetalte forbrug i alt	471	826
307.1	25	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	6.884.553	11.671.161
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	6.884.553	11.671.161

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	11.590.728	10.771.874		
		Årets forbrug (konto 116)	-802.544	-695.673		
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.240.000	1.240.000		
		Kursregulering	457.636	274.527		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	12.485.820	11.590.728		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-852.239	274.527	457.636	-120.077
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			8.903	62.998
		Årets forbrug (konto 117.1)			-134.362	-154.095
		Årets henlæggelser (konto 121)			150.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			24.541	8.903
405	28	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			176.081	176.081
		Tab ved fraflytninger i alt			176.081	176.081
406.9	29	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			3.815.267	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			8.871.175	
		Henlæggelser i alt			12.686.442	
407	30	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			112.794	-46.185
		Årets overskud (konto 140)			78.816	158.979
		Opsamlet resultat i alt			191.609	112.794
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			385.365	356.898
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			385.365	356.898
421	32	Skyldige omkostninger				
		Bygge- og varekreditorer			843.284	538.343
		Feriepengeforpligtelser			16.679	15.843
		Skyldige lønde			205	0
		Individuelle køkkenrenovering			269.853	246.029
		El			26.356	21.142
		Vand			1.317	22.944
		Skyldige omkostninger i alt			1.157.693	844.301

AFDELING 022 - OLAF RUDES VEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	33.079	19.204
		Deposita garager	800	800
		Diverse deposita	1.200	1.200
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	35.079	21.204

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 022 - Olaf Rudes Vej for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

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

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Restgæld			
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		14384917001	300.000	55.774,70	0,00	0,00	12.023,90	0,00	2.376,10	600,00	43.750,80	2025
RD oprindelig obligationslån			300.000	55.774,70	0,00	0,00	12.023,90	0,00	2.376,10	600,00	43.750,80	
Realkredit Danmark		14384917008	1.195.000	47.668,61	0,00	63,54	47.605,07	0,00	786,45	53,45	0,00	2024
RD oprindelig kontantlån			1.195.000	47.668,61	0,00	63,54	47.605,07	0,00	786,45	53,45	0,00	
Jyske Bank	Altaner	41219517	3.892.000	2.804.271,13	0,00	0,00	259.746,18	0,00	15.925,74	8.120,95	2.544.524,95	2034
Forbedring kontantlån			3.892.000	2.804.271,13	0,00	0,00	259.746,18	0,00	15.925,74	8.120,95	2.544.524,95	
Realkredit Danmark	Haveanlæg	14384917003	2.320.000	769.198,21	0,00	0,00	85.600,93	0,00	23.992,23	2.211,94	683.597,28	2031
Forbedring flexlån			2.320.000	769.198,21	0,00	0,00	85.600,93	0,00	23.992,23	2.211,94	683.597,28	
Realkredit Danmark	Køkkener	14384917005	156.000	74.787,03	0,00	0,00	6.556,94	0,00	3.798,34	217,06	68.230,09	2033
Realkredit Danmark	Køkkener	14384917006	204.000	109.706,36	0,00	0,00	7.879,80	0,00	5.472,40	320,35	101.826,56	2034
Realkredit Danmark	Køkkener	14384917010	943.000	361.656,05	0,00	0,00	70.041,18	0,00	5.542,14	1.006,44	291.614,87	2028
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	69684405	889.000	484.724,97	0,00	0,00	49.642,17	0,00	9.735,91	1.398,56	435.082,80	2032
Individuelle forbedringer			2.192.000	1.030.874,41	0,00	0,00	134.120,09	0,00	24.548,79	2.942,41	896.754,32	
Selvfinansering	Køkken	10220004	1.501.945	1.096.482,12	0,00	0,00	76.980,51	0,00	70.894,20	0,00	1.019.501,61	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.501.945	1.096.482,12	0,00	0,00	76.980,51	0,00	70.894,20	0,00	1.019.501,61	
Selvfinansering	Tag, døre og vinduer	10220008	5.344.619	495.897,87	4.848.720,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.344.618,65	2099
Selvfinansering	Altangange	10220009	1.341.531	0,00	1.341.531,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.341.531,19	2099
Igangværende byggesager			6.686.150	495.897,87	6.190.251,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.686.149,84	