



AFDELING 023 - RUNDHØJ I
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	23	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 023 - Rundhøj I		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Rundhøj Allé 4 - 36		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.					
956878					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 15AS Ej. 1					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		105	8.832	1	105,0
Boligoplysninger i alt		105	8.832		105,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	9	468	1	9,0
	2	30	2.052	1	30,0
	3	24	2.052	1	24,0
	4	33	3.279	1	33,0
	5	9	981	1	9,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		17	0	1/5	3,4
Lejemålsoplysninger i alt		122	8.832		108,4
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	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	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
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	Nej
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		123	8.917,0	10. dec 1962	1. okt 1965
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		105	8.831,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter	Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	723,76	1. januar 2023	33,08	4,79%	292.176

AFDELING 023 - RUNDHØJ I ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 392.311.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	516.515	516.000	-515
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.073.672	2.100.000	26.328
114-119	Variable udgifter i alt	1.286.384	1.391.000	104.617
120-124	Henlæggelser i alt	2.042.000	2.042.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	930.566	924.000	-6.566
Udgifter i alt		6.849.136	6.973.000	123.864

Indtægter

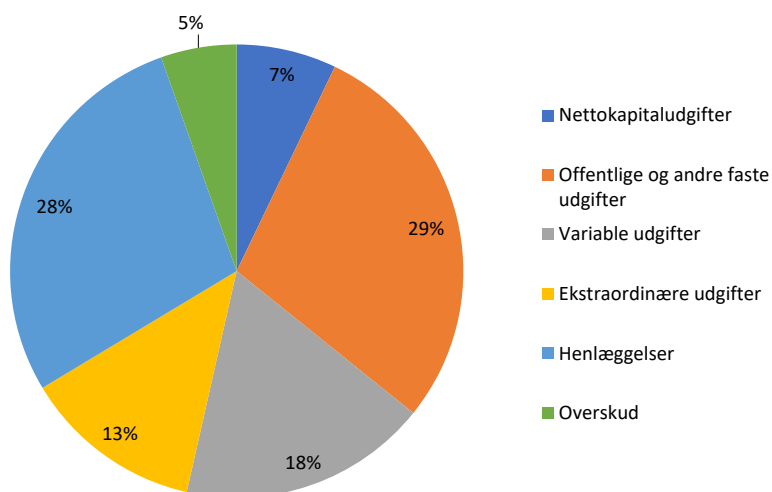
201	Boligafgifter og leje	-6.660.888	-6.641.000	19.888
202	Renter	-322.554	-54.000	268.554
203	Andre ordinære indtægter	-258.005	-278.000	-19.995
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-7.241.448	-6.973.000	268.448

Årets resultat	-392.311	392.311
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	268.554
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivselsmidler & øvrige udgifter	44.732
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret som 3 års gennemsnit	35.766
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Besparelse afhentning af affald	31.821
Øvrige poster	11.438
I alt	392.311

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 023 - RUNDHØJ I

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	-15.462.209
Forbrug 2023 jf. konto 116	593.711
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.812.000
Kursregulering 2023	-394.673
Indestående pr. 31.12.2023	-17.075.171

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-37.476
Forbrug 2023 jf. konto 117	181.646
Henlagt 2023 jf. konto 121	-230.000
Indestående pr. 31.12.2023	-85.830

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-15.260
Indestående pr. 31.12.2023	-15.260

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. 530.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 250.000.

Konto 405:

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

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
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	516.515	516.000	515.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	429.088	431.000	431.000
107		Vandafgift	481.556	478.000	482.000
109	2	Renovation	161.179	193.000	169.000
110		Forsikringer	168.635	166.000	188.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	25.502	48.000	47.000
		3. Målerpasning m.m.	44.429	34.000	36.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	466.120	466.000	489.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	74.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	297.163	284.000	312.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.073.672	2.100.000	2.228.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	543.919	563.000	590.000
		2. Rengøring af trappeopgang	135.575	140.000	135.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	184.896	175.000	175.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	169.234	205.000	205.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	593.711	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-593.711	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	181.646	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-181.646	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	156.043	191.000	206.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	39.902	32.000	40.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	29.546	13.000	14.000
119	11	Diverse udgifter	27.268	72.000	73.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.286.384	1.391.000	1.438.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.812.000	1.812.000	2.050.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	230.000	230.000	250.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.918.570	6.049.000	6.481.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
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	613.687	610.000	615.000
		Renter	132.415	152.000	146.000
		Bidrag	20.053	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	766.155	762.000	761.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	95.234	129.000	115.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-183	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	183	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	19.774	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-19.774	0	0
131	14	Andre renter	69.178	33.000	67.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	930.566	924.000	943.000
139		Udgifter i alt	6.849.136	6.973.000	7.424.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	31.133	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	361.179	0	0
140		Overskud i alt	392.311	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.241.448	6.973.000	7.424.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
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	-6.392.268	-6.392.000	-6.714.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-223.020	-204.000	-224.000
		6. Kældre m.v.	-14.220	-14.000	-14.000
		7. Garager/carporte	-31.380	-31.000	-31.000
202	15	Renter	-322.554	-54.000	-279.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-24.496	-11.000	-9.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-114.006	-145.000	-145.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-6.900	-8.000	-8.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-112.604	-114.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-7.241.448	-6.973.000	-7.424.000
209		Indtægter i alt	-7.241.448	-6.973.000	-7.424.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-7.241.448	-6.973.000	-7.424.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	11.783.875	11.783.875
		1. Kontantværdi pr. 31. december	37.500.000	
		2. Heraf grundværdi	17.515.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	11.783.875	11.783.875
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.652.802	8.140.656
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.436.677	19.924.531
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	9.350	5.950
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	55.694	62.576
	20	4. Fraflytninger	0	63.422
	21	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.690	0
	22	6. Andre debitorer	65.946	55.124
	23	7. Forudbetalte udgifter	0	8.493
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	17.316.625	15.238.774
309.9		Omsætningsaktiver i alt	17.449.305	15.434.338
310		Aktiver i alt	36.885.982	35.358.869

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-17.075.171	-15.462.209
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-85.830	-37.476
405	26	Tab ved fraflytninger	-15.260	-15.260
406.9		Henlæggelser i alt	-17.176.262	-15.514.946
407	27	Opsamlet resultat	-361.179	-112.604
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-17.537.441	-15.627.549
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-312.172	-463.502
409		Beboerindskud	-403.200	-403.200
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-11.068.502	-10.917.173
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-11.783.875	-11.783.875
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-6.287.314	-6.762.135
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-730.400	-736.000
417		Langfristet gæld i alt	-18.801.589	-19.282.009
Kortfristetgæld				
421	28	Skyldige omkostninger	-401.290	-290.758
422		Mellemregning med fraflyttere	-31.426	-11.933
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-66.871	-44.058
425		Anden kortfristet gæld:		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-47.364	-102.563
426		Kortfristetgæld i alt	-546.952	-449.311
		Gæld i alt	-19.348.540	-19.731.320
430		Passiver i alt	-36.885.982	-35.358.869

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

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	151.329	151.000	151.000
101.2		Renter	644	2.000	1.000
101.3		Bidrag	1.248	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	121.098	121.000	121.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	242.196	242.000	242.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			516.515	516.000	515.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	146.425	175.000	151.000
109.2		Affaldsposer	4.063	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	10.692	13.000	13.000
Renovation i alt			161.179	193.000	169.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	466.120	466.000	489.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>466.120</i>	<i>466.000</i>	<i>489.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	74.000
Bidrag til foreningen i alt			466.120	466.000	563.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	497.802	520.000	551.000
114.7		IT varmemesterkontor	25.923	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	20.195	25.000	23.000
Renholdelse i alt			543.919	563.000	590.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	10.676	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.885	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	43.851	205.000	205.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	9.426	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	54.478	0	0
115.6		Materiel	44.919	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			169.234	205.000	205.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	3.281	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	79.231	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	140.119	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	303.444	0	0
116.6		Materiel	67.635	0	0
		Forbrug i alt	593.711	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-593.711	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	105.639	157.000	156.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	33.800	18.000	34.000
		Administrationsgebyr vaskekort	9.870	10.000	10.000
		Øvrige udgifter	6.734	6.000	6.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	156.043	191.000	206.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-114.006	-145.000	-145.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	42.036	46.000	61.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	11.145	8.000	9.000
		Andel fællesfaciliteters drift	28.457	24.000	31.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	39.902	32.000	40.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	39.902	32.000	40.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	13.645	6.000	7.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	15.901	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	0	2.000	2.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	29.546	13.000	14.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-6.900	-8.000	-8.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-22.646	-5.000	-6.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	81.939	78.000	101.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	16.647	17.000	18.000
119.2		Trivselsformål	7.987	30.000	30.000
119.3		Afdelingsmøder	1.379	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	624	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	630	15.000	15.000
		Diverse udgifter i alt	27.268	72.000	73.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	205,16	205,16	232,11
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.812.000	1.812.000	2.050.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.812.000	1.812.000	2.050.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	26,04	26,04	28,31
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	230.000	230.000	250.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	230.000	230.000	250.000
	14	Andre renter			
		Andre renter	69.178	33.000	67.000
		Andre renter i alt	69.178	33.000	67.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

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	-268.643	-36.000	-228.000
		Andre renter	-53.911	-18.000	-51.000
		Renter i alt	-322.554	-54.000	-279.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-22.646	-5.000	-6.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.849	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-24.496	-11.000	-9.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-114.006	-145.000	-145.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-6.900	-8.000	-8.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-112.604	-114.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-258.005	-278.000	-162.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	11.783.875	11.783.875
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	11.783.875	11.783.875
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	8.140.656	8.494.909
		+ Årets tilgang/afgang	113.333	323.171
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	138.866	57.017
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-613.687	-584.513
		- Årets afskrivninger	-95.234	-112.868
		- Årets overskud	-31.133	-37.059
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	7.652.802	8.140.656
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	55.694	62.576
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	55.694	62.576
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	0	63.422
		Fraflytninger i alt	0	63.422
305.5	21	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	1.690	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.690	0
305.6	22	Andre debitorer		
		Forsikringssager	947	0
		Vaskeriafregninger	21.664	11.789
		Øvrige debitorer	43.335	43.335
		Andre debitorer i alt	65.946	55.124
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	8.493
		Forudbetalte forbrug i alt	0	8.493

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-15.462.209	-15.253.717
		Årets forbrug (konto 116)	593.711	432.466
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.812.000	-1.812.000
		Kursregulering	-394.673	1.171.042
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-17.075.171	-15.462.209
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-37.476	-116.093
		Årets forbrug (konto 117.1)	181.646	278.616
		Årets henlæggelser (konto 121)	-230.000	-200.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-85.830	-37.476
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-15.260	-15.260
		Tab ved fraflytninger i alt	-15.260	-15.260
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-112.604	-306.604
		Årets overskud (konto 140)	-361.179	0
		Overført til drift (konto 203.6)	112.604	194.000
		Opsamlet resultat i alt	-361.179	-112.604
421	28	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-237.534	-153.347
		Feriepengeforpligtelser	-18.749	-17.913
		Individuelle køkkenrenovering	-102.774	-87.508
		El	-21.063	-30.724
		Vand	-19.760	0
		Øvrige skyldige	-1.409	-1.265
		Skyldige omkostninger i alt	-401.290	-290.758
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-66.071	-43.258
		Deposita garager	-800	-800
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-66.871	-44.058
425.3	30	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-47.364	-102.563
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-47.364	-102.563

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 023 - Rundhøj I 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.

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, 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.

PÅTEGNING

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.

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 023 - Rundhøj I

			Restgæld			Afdrag/		Årets		Index-		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	regulering	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		14407587007	208.000	61.589,91	0,00	0,00	16.877,92	0,00	1.900,32	193,57	0,00	44.711,99	2026
RD oprindelig kontantlån			208.000	61.589,91	0,00	0,00	16.877,92	0,00	1.900,32	193,57	0,00	44.711,99	
Realkredit Danmark		14407587008	673.000	401.911,90	0,00	0,00	134.451,57	0,00	-1.256,81	1.054,36	0,00	267.460,33	2025
RD oprindelig flexlån			673.000	401.911,90	0,00	0,00	134.451,57	0,00	-1.256,81	1.054,36	0,00	267.460,33	
Nykredit Realkredit A/S	Altaner	71609108	5.658.000	4.550.770,70	0,00	0,00	258.137,55	0,00	77.291,33	13.362,96	0,00	4.292.633,15	2038
Forbedring kontantlån			5.658.000	4.550.770,70	0,00	0,00	258.137,55	0,00	77.291,33	13.362,96	0,00	4.292.633,15	
Realkredit Danmark	Vinduer/facader	14407587004	5.550.000	1.591.205,63	0,00	0,00	309.018,18	0,00	43.369,86	4.881,43	138.865,78	1.421.053,23	2028
Forbedring indexlån			5.550.000	1.591.205,63	0,00	0,00	309.018,18	0,00	43.369,86	4.881,43	138.865,78	1.421.053,23	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	71609107	883.000	620.158,41	0,00	0,00	46.530,87	0,00	11.754,21	1.808,34	0,00	573.627,54	2034
Individuelle forbedringer			883.000	620.158,41	0,00	0,00	46.530,87	0,00	11.754,21	1.808,34	0,00	573.627,54	
Selvfinansering	Køkken 2016	10230008	1.873.052	1.377.093,05	82.200,00	0,00	93.805,28	0,00	69.121,30	0,00	0,00	1.365.487,77	2030
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.873.052	1.377.093,05	82.200,00	0,00	93.805,28	0,00	69.121,30	0,00	0,00	1.365.487,77	
Selvfinansering	Briklæser på tørretumbler	10230017	38.488	1.428,40	0,00	0,00	1.428,40	0,00	56,42	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansering	ADK Vaskeri	10230018	31.123	0,00	31.132,50	0,00	0,00	31.132,50	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			69.611	1.428,40	31.132,50	0,00	1.428,40	31.132,50	56,42	0,00	0,00	0,00	