



AFDELING 023 - RUNDHØJ I
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 23		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 023 - Rundhøj I		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Rundhøj Allè 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 Ejl. 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:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Ja
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	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		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:		760,24	1. januar 2024	36,48	5,04% 322.164

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
ÅRSBERETNING

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

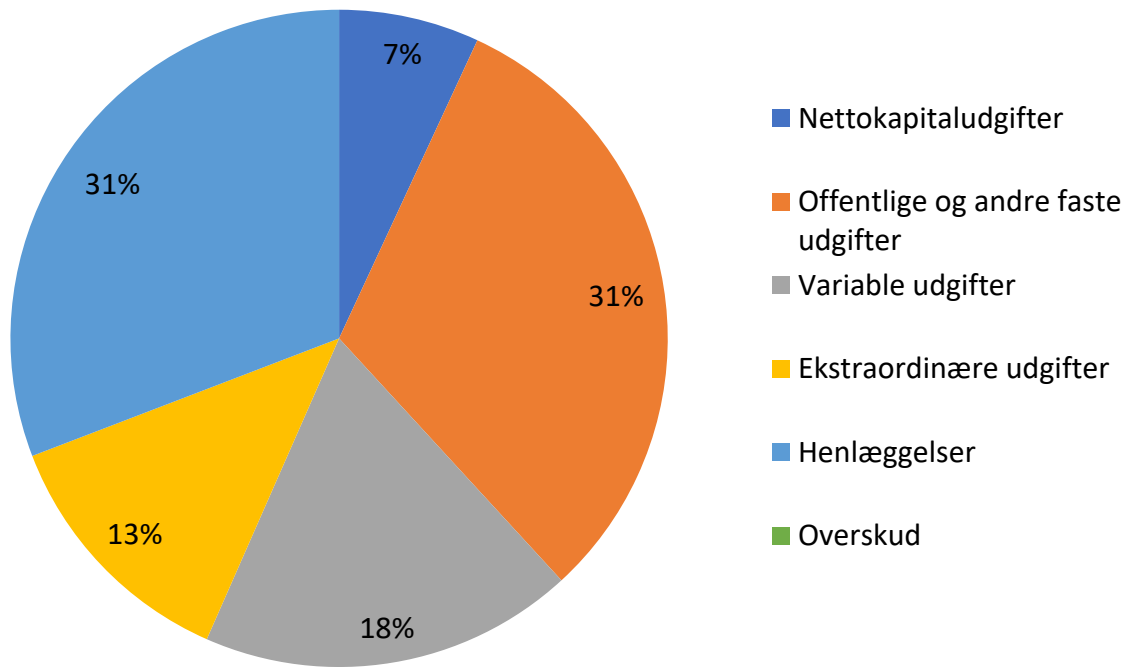
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 157.516.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	516.052	515.000	-1.052
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.332.301	2.228.000	-104.301
114-119	Variable udgifter i alt	1.375.035	1.438.000	62.965
120-124	Henlæggelser i alt	2.300.000	2.300.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	938.838	943.000	4.162
Udgifter i alt		7.462.226	7.424.000	-38.226
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	6.993.762	6.983.000	-10.762
202	Renter	169.514	279.000	109.486
203	Andre ordinære indtægter	141.434	162.000	20.567
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		7.304.709	7.424.000	119.291
Årets resultat		-157.516		-157.516

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61%	-109.486
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Merforbrug og takstregulering	-75.598
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takregulering	-50.372
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse øvrige, trivsel- & afd. bestyrelsens midler	48.136
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse 1 kr. pr. kWh	38.568
Øvrige poster	-8.765
I alt	-157.516

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 023 - RUNDHØJ I

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	17.075.171
Forbrug 2024 jf. konto 116	-648.927
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.050.000
Kursregulering 2024	685.284
Indestående pr. 31.12.2024	19.161.529

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	85.830
Forbrug 2024 jf. konto 117	-179.468
Henlagt 2024 jf. konto 121	250.000
Indestående pr. 31.12.2024	156.363

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	15.260
Indestående pr. 31.12.2024	15.260

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	361.179
Årets underskud (konto 210)	-157.516
Indestående pr. 31.12.2024	203.663

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. 618.000.

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 023 - RUNDHØJ I
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	516.052	515.000	516.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	441.100	431.000	462.000
107		Vandafgift	557.598	482.000	533.000
109	2	Renovation	219.372	169.000	233.000
110		Forsikringer	176.654	188.000	186.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	23.889	47.000	39.000
		3. Målerpasning m.m.	38.999	36.000	30.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	489.426	489.000	504.000
	4	2. Dispositionsfond	71.761	74.000	78.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	313.501	312.000	326.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.332.301	2.228.000	2.391.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	569.206	590.000	616.000
		2. Rengøring af trappeopgang	167.187	135.000	145.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	182.007	175.000	185.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	210.340	205.000	205.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	648.927	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-648.927	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	179.468	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-179.468	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	163.008	206.000	208.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	41.724	40.000	49.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	16.700	14.000	20.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	0	0	4.000
119	12	Diverse udgifter	24.864	73.000	73.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.375.035	1.438.000	1.505.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.050.000	2.050.000	1.822.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	250.000	250.000	275.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.523.388	6.481.000	6.509.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

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	627.113	615.000	814.000
		Renter	119.642	146.000	123.000
		Bidrag	18.305	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	765.061	761.000	937.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	97.961	115.000	0
130		1. Tab ved fraflytninger	3.414	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.414	0	0
131	15	Andre renter	75.817	67.000	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	938.838	943.000	937.000
139		Udgifter i alt	7.462.226	7.424.000	7.446.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.462.226	7.424.000	7.446.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

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	6.714.432	6.714.000	6.902.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	233.730	224.000	231.000
		6. Kældre m.v.	14.220	14.000	14.000
		7. Garager/carporte	31.380	31.000	31.000
202	16	Renter	169.514	279.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	2.574	9.000	15.000
		2. Drift af fællesvaskeri	122.160	145.000	125.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	16.700	8.000	8.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	120.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.304.709	7.424.000	7.446.000
209		Indtægter i alt	7.304.709	7.424.000	7.446.000
210		Årets underskud overført	157.516	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	7.462.226	7.424.000	7.446.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	11.783.875	11.783.875
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	37.500.000	
		3. Heraf grundværdi	17.515.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	11.783.875	11.783.875
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.181.202	7.652.802
304.9		Anlægsaktiver i alt	18.965.077	19.436.677
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	0	9.350
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	30.384	55.694
	21	4. Fraflytninger	2.564	0
	22	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	843	1.690
	23	6. Andre debitorer	77.957	65.946
	24	7. Forudbetalte udgifter	385	0
307		Likvide beholdninger:		
	25	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.925.651	17.316.625
309.9		Omsætningsaktiver i alt	19.037.784	17.449.305
310		Aktiver i alt	38.002.861	36.885.982

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	19.161.529	17.075.171
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	156.363	85.830
405	28	Tab ved fraflytninger	15.260	15.260
406.9	29	Henlæggelser i alt	19.333.152	17.176.262
407	30	Opsamlet resultat	203.663	361.179
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	19.536.815	17.537.441
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	160.736	312.172
409		Beboerindskud	403.200	403.200
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.219.939	11.068.502
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	11.783.875	11.783.875
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	5.672.786	6.287.314
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	743.050	730.400
417		Langfristet gæld i alt	18.199.711	18.801.589
Kortfristetgæld				
421	31	Skyldige omkostninger	251.880	401.290
422		Mellemregning med fraflyttere	0	31.426
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	14.455	66.871
425		Anden kortfristet gæld:		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	47.364
426		Kortfristetgæld i alt	266.335	546.952
		Gæld i alt	18.466.046	19.348.540
430		Passiver i alt	38.002.861	36.885.982

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
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	151.437	151.000	152.000
101.2		Renter	536	1.000	1.000
101.3		Bidrag	785	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			516.052	515.000	516.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	207.678	151.000	217.000
109.2		Affaldsposer	3.789	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	7.906	13.000	11.000
Renovation i alt			219.372	169.000	233.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	489.426	489.000	504.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	71.761	74.000	78.000
Bidrag til foreningen i alt			561.187	563.000	582.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	535.900	551.000	568.000
114.7		IT varmemesterkontor	15.763	16.000	25.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	17.543	23.000	23.000
Renholdelse i alt			569.206	590.000	616.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	24.912	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	10.646	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	51.264	205.000	205.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	4.079	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	92.407	0	0
115.6		Materiel	27.031	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			210.340	205.000	205.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	24.034	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	199.948	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	182.177	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	165.273	0	0
116.6		Materiel	77.494	0	0
		Forbrug i alt	648.927	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-648.927	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	123.931	156.000	155.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	23.975	34.000	37.000
		Administrationsgebyr vaskekort	10.080	10.000	10.000
		Øvrige udgifter	5.022	6.000	6.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	163.008	206.000	208.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-122.160	-145.000	-125.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	40.848	61.000	83.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	18.976	9.000	15.000
		Andel fællesfaciliteters drift	22.449	31.000	34.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	41.724	40.000	49.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	41.724	40.000	49.000
	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	8.461	7.000	15.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	3.875	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	4.364	2.000	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	16.700	14.000	20.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-16.700	-8.000	-8.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	0	-6.000	-12.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		Øvrige udgifter	0	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	0	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	0	0	4.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	82.572	101.000	136.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I
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	17.388	18.000	18.000
119.2		Trivselsformål	4.432	30.000	30.000
119.3		Afdelingsmøder	1.867	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	0	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.177	15.000	15.000
		Diverse udgifter i alt	24.864	73.000	73.000
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	232,11	232,11	206,30
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.050.000	2.050.000	1.822.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.050.000	2.050.000	1.822.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	28,31	28,31	31,14
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	250.000	250.000	275.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	250.000	250.000	275.000
131	15	Andre renter			
		Andre renter	75.817	67.000	0
		Andre renter i alt	75.817	67.000	0

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

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	109.105	228.000	0
		Andre renter	60.409	51.000	0
		Renter i alt	169.514	279.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	0	6.000	12.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	2.574	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	2.574	9.000	15.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	122.160	145.000	125.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	16.700	8.000	8.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	120.000
		Andre ordinære indtægter i alt	141.434	162.000	268.000

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	11.783.875	11.783.875
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	11.783.875	11.783.875
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.939.115	8.140.656
		+ Forbedringsarbejder i året	240.889	113.333
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.180.004	8.253.989
		Afdrag	-47.445	
		Afskrivninger	-97.961	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-145.405	0
		Indeksregulering 2023	0	138.866
		Afdrag 2023	0	-613.687
		Afskrivninger 2023	0	-95.234
		Årets overskud	0	-31.133
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	2.034.599	7.652.802
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	5.713.686	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	5.713.686	0
		Indeksregulering primo	0	
		+ Indeksregulering i året	12.585	0
		Samlet indeksregulering ultimo	12.585	
		Afdrag	-579.668	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-579.668	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	5.146.603	
		Forbedringsarbejder i alt	7.181.202	7.652.802

Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	30.384	55.694
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	30.384	55.694
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	2.564	0
		Fraflytninger i alt	2.564	0
305.5	22	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	843	0
		Afsluttede vandregnskaber	0	1.690
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	843	1.690
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	10.375	947
		Vaskeriafregninger	21.358	21.664
		Øvrige debitorer	46.224	43.335
		Andre debitorer i alt	77.957	65.946
305.7	24	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	385	0
		Forudbetalte forbrug i alt	385	0
307.1	25	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	18.925.651	17.316.625
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	18.925.651	17.316.625

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	17.075.171	15.462.209
		Årets forbrug (konto 116)	-648.927	-593.711
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.050.000	1.812.000
		Kursregulering	685.284	394.673
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	19.161.529	17.075.171
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-1.171.042	394.673
			685.284	-91.084
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	85.830	37.476
		Årets forbrug (konto 117.1)	-179.468	-181.646
		Årets henlæggelser (konto 121)	250.000	230.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	156.363	85.830
405	28	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	15.260	15.260
		Tab ved fraflytninger i alt	15.260	15.260
406.9	29	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	9.507.120	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	9.826.032	
		Henlæggelser i alt	19.333.152	
407	30	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	361.179	112.604
		Årets underskud (konto 210)	-157.516	0
		Årets overskud (konto 140)	0	361.179
		Overført til drift (konto 203.6)	0	-112.604
		Opsamlet resultat i alt	203.663	361.179
421	31	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	63.553	237.534
		Feriepengeforpligtelser	20.472	18.749
		Individuelle køkkenrenovering	118.182	102.774
		El	21.008	21.063
		Vand	28.665	19.760
		Øvrige skyldige	0	1.409
		Skyldige omkostninger i alt	251.880	401.290

AFDELING 023 - RUNDHØJ I

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	13.655	66.071
		Deposita garager	800	800
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	14.455	66.871
425.3	33	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	47.364
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	47.364

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 023 - Rundhøj I 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 023 - Rundhøj I

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Index-		Restgæld		Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	regulering	ultimo	
Realkredit Danmark		14407587007	208.000	44.711,99	0,00	0,00	17.465,37	0,00	1.312,87	133,73	0,00	27.246,62	2026
RD oprindelig kontantlån			208.000	44.711,99	0,00	0,00	17.465,37	0,00	1.312,87	133,73	0,00	27.246,62	
Realkredit Danmark		14407587008	673.000	267.460,33	0,00	0,00	133.971,41	0,00	-776,65	651,55	0,00	133.488,92	2025
RD oprindelig flexlån			673.000	267.460,33	0,00	0,00	133.971,41	0,00	-776,65	651,55	0,00	133.488,92	
Nykredit Realkredit A/S	Altaner	71609108	5.658.000	4.292.633,15	0,00	0,00	262.645,98	0,00	72.782,90	12.583,49	0,00	4.029.987,17	2038
Forbedring kontantlån			5.658.000	4.292.633,15	0,00	0,00	262.645,98	0,00	72.782,90	12.583,49	0,00	4.029.987,17	
Realkredit Danmark	Vinduer/facader	14407587004	5.550.000	1.421.053,23	0,00	0,00	317.022,02	0,00	36.019,29	4.054,10	12.584,98	1.116.616,19	2028
Forbedring indexlån			5.550.000	1.421.053,23	0,00	0,00	317.022,02	0,00	36.019,29	4.054,10	12.584,98	1.116.616,19	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	71609107	883.000	573.627,54	0,00	0,00	47.444,88	0,00	10.840,20	1.667,73	0,00	526.182,66	2034
Individuelle forbedringer			883.000	573.627,54	0,00	0,00	47.444,88	0,00	10.840,20	1.667,73	0,00	526.182,66	
Selvfinansering	Køkken 2016	10230008	2.113.941	1.365.487,88	240.889,00	0,00	97.960,55	0,00	75.816,64	0,00	0,00	1.508.416,33	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.113.941	1.365.487,88	240.889,00	0,00	97.960,55	0,00	75.816,64	0,00	0,00	1.508.416,33	