



AFDELING 025 - RUNDHØJ II
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 025 - RUNDHØJ II
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	25	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 025 - Rundhøj II		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Rundhøj Allé 1 - 27		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.					
390440					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 15BL					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		84	7.457	1	84,0
Boligoplysninger i alt		84	7.457		84,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	33	2.337	1	33,0
	3	27	2.549	1	27,0
	4	21	2.241	1	21,0
	5	3	330	1	3,0
Fælleshus		2	0	1	0,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		21	0	1/5	4,2
Lejemålsoplysninger i alt		105	7.457		88,2
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	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	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		104	7.457,0	16. nov 1964	1. mar 1968
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		84	7.457,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter	Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	836,38	1. januar 2023	48,01	6,09%	358.020

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 743.201.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	581.338	580.000	-1.338
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.425.419	1.748.000	322.581
114-119	Variable udgifter i alt	956.719	1.150.000	193.281
120-124	Henlæggelser i alt	1.533.000	1.533.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.323.890	2.306.000	-17.890
Udgifter i alt		6.820.366	7.317.000	496.634

Indtægter

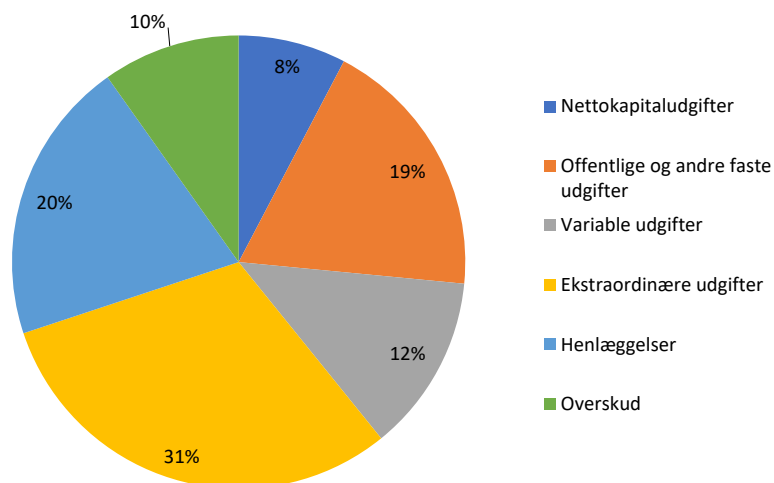
201	Boligafgifter og leje	-6.779.772	-6.778.000	1.772
202	Renter	-207.273	-36.000	171.273
203	Andre ordinære indtægter	-576.522	-503.000	73.522
Indtægter i alt		-7.563.567	-7.317.000	246.567

Årets resultat	-743.201	743.201
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besp. Ventilationsanlæg, 100.000 kWh	308.428
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	171.273
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Udkontering af ejd.timer	130.822
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret som 3 års gennemsnit	75.415
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Tilskud til bad, vvs & vaskeri	73.522
Øvrige poster	-16.258
I alt	743.201

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 025 - RUNDHØJ II

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

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

Pr. 15 september 2022 trådte en ny bekendtgørelse i kraft vedrørende behandling af kursreguleringer. Ændringen medfører, at kursreguleringer - både op- og nedskrivninger fremover skal henføres til henlæggelses-konto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne der påvirker afdelingens resultatopgørelse.

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

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-8.444.318
Forbrug 2023 jf. konto 116	371.505
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.343.000
Kursregulering 2023	-266.592
Indestående pr. 31.12.2023	-9.682.404

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-239.175
Forbrug 2023 jf. konto 117	118.888
Henlagt 2023 jf. konto 121	-190.000
Indestående pr. 31.12.2023	-310.286

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-184.229
Indestående pr. 31.12.2023	-184.229

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. 447.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 190.000.

Konto 405:

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

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

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	581.338	580.000	580.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	365.785	366.000	366.000
107		Vandafgift	0	2.000	2.000
109	2	Renovation	132.755	158.000	143.000
110		Forsikringer	142.699	140.000	157.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	72.274	402.000	151.000
		3. Målerpasning m.m.	62.298	41.000	40.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	398.680	399.000	419.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	61.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		2. G-indskud	250.928	240.000	263.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.425.419	1.748.000	1.602.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	410.516	542.000	543.000
		2. Rengøring af trappeopgang	113.750	120.000	120.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	148.912	142.000	142.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	104.585	180.000	180.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	371.505	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-371.505	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	118.888	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-118.888	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	92.137	66.000	91.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	25.327	28.000	27.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	10.918	15.000	14.000
119	11	Diverse udgifter	50.574	57.000	58.000
119.9		Variable udgifter i alt	956.719	1.150.000	1.175.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.343.000	1.343.000	1.700.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	190.000	190.000	190.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.496.476	5.011.000	5.247.000

AFDELING 025 - RUNDHØJ II
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	1.272.211	1.292.000	1.302.000
		Renter	776.316	823.000	835.000
		Bidrag	93.207	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.141.734	2.115.000	2.137.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	55.789	92.000	58.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	21.135	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-21.135	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	34.356	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-34.356	0	0
131	14	Andre renter	112.983	99.000	112.000
134	15	Korrekationer vedr. tidligere år	13.384	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.323.890	2.306.000	2.307.000
139		Udgifter i alt	6.820.366	7.317.000	7.554.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	743.201	0	0
140		Overskud i alt	743.201	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.563.567	7.317.000	7.554.000

AFDELING 025 - RUNDHØJ II
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	-6.236.868	-6.237.000	-6.443.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-467.304	-467.000	-467.000
		6. Kældre m.v.	-11.892	-12.000	-12.000
		6.1 Lejeindtægt fra antennemaster	-62.424	-61.000	-62.000
		7. Garager/carporte	-24.900	-25.000	-25.000
		9. Merleje	23.616	24.000	24.000
202	16	Renter	-207.273	-36.000	-101.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-379.767	-304.000	-304.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-94.755	-88.000	-88.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-5.000	-14.000	-10.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-97.000	-97.000	-66.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-7.563.567	-7.317.000	-7.554.000
209		Indtægter i alt	-7.563.567	-7.317.000	-7.554.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-7.563.567	-7.317.000	-7.554.000

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	11.930.665	11.930.665
		1. Kontantværdi pr. 31. december		52.000.000
		2. Heraf grundværdi		14.881.400
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	11.930.665	11.930.665
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	31.310.746	32.534.458
304.9		Anlægsaktiver i alt	43.241.412	44.465.123
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	5.785	5.064
		2. Beboerindskud	33.525	0
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	37.292	82.529
	22	4. Fraflytninger	1.102	0
	23	6. Andre debitorer	68.876	197.285
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.513.181	9.467.007
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.659.761	9.751.885
310		Aktiver i alt	54.901.173	54.217.008

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-9.682.404	-8.444.318
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-310.286	-239.175
405	26	Tab ved fraflytninger	-184.229	-184.229
406.9		Henlæggelser i alt	-10.176.919	-8.867.721
407	27	Opsamlet resultat	-929.527	-283.326
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-11.106.447	-9.151.048
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-393.450	-563.936
409		Beboerindskud	-629.200	-629.200
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	-387.800	-387.800
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-10.520.215	-10.349.729
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-11.930.665	-11.930.665
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-30.271.621	-31.543.833
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-241.850	-246.925
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitalindskud	-48.010	-48.010
417		Langfristet gæld i alt	-42.492.147	-43.769.433
Kortfristetgæld				
421	28	Skyldige omkostninger	-1.104.380	-1.007.790
422		Mellemregning med fraflyttere	-7.227	0
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-74.472	-92.093
425		Anden kortfristet gæld:		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-116.501	-196.645
426		Kortfristetgæld i alt	-1.302.580	-1.296.528
		Gæld i alt	-43.794.726	-45.065.961
430		Passiver i alt	-54.901.173	-54.217.008

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

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	170.486	170.000	173.000
101.2		Renter	7.973	9.000	6.000
101.3		Bidrag	1.501	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	133.793	134.000	134.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	267.586	267.000	267.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			581.338	580.000	580.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	121.105	139.000	124.000
109.2		Affaldsposer	4.063	5.000	5.000
109.3		Øvrige renovation	7.587	14.000	14.000
Renovation i alt			132.755	158.000	143.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	383.560	384.000	403.000
112.1		Tillægsydelse	15.120	15.000	16.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>398.680</i>	<i>399.000</i>	<i>419.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	61.000
Bidrag til foreningen i alt			398.680	399.000	480.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	372.872	499.000	504.000
114.7		IT varmemesterkontor	20.508	18.000	16.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	17.136	25.000	23.000
Renholdelse i alt			410.516	542.000	543.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	24.726	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	3.971	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	20.941	180.000	180.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	3.114	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	26.637	0	0
115.6		Materiel	25.197	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			104.585	180.000	180.000

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

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	20.531	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	154.396	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	130.315	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	46.797	0	0
116.6		Materiel	19.466	0	0
		Forbrug i alt	371.505	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-371.505	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	30.344	13.000	14.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	34.873	36.000	37.000
		Administrationsgebyr vaskekort	7.896	8.000	8.000
		Øvrige udgifter	19.024	9.000	32.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	92.137	66.000	91.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-94.755	-88.000	-88.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-2.618	-22.000	3.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	842	2.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	24.185	26.000	26.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	25.327	28.000	27.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	25.327	28.000	27.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	9.918	6.000	6.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.000	6.000	5.000
		Øvrige udgifter	0	3.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	10.918	15.000	14.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.000	-14.000	-10.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-5.918	-1.000	-4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	22.709	6.000	30.000

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

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	13.318	13.000	14.000
119.3		Afdelingsmøder	6.574	9.000	9.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	11.324	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	19.357	25.000	25.000
		Diverse udgifter i alt	50.574	57.000	58.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	180,10	180,10	227,97
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.343.000	1.343.000	1.700.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.343.000	1.343.000	1.700.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	25,48	25,48	25,48
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	190.000	190.000	190.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	190.000	190.000	190.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	112.983	99.000	112.000
		Andre renter i alt	112.983	99.000	112.000
	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
134		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Brunata compass 2022	4.193	0	0
		Tilskud lokale 2022 fejlført (203.160)	9.191	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	13.384	0	0

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-181.462	-25.000	-77.000
		Andre renter	-25.811	-11.000	-24.000
		Renter i alt	-207.273	-36.000	-101.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-5.918	-1.000	-4.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	-372.000	-297.000	-297.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.849	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-379.767	-304.000	-304.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-94.755	-88.000	-88.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-5.000	-14.000	-10.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-97.000	-97.000	-66.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-576.522	-503.000	-468.000

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	11.930.665	11.930.665
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	11.930.665	11.930.665
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	32.534.458	36.401.690
		+ Årets tilgang/afgang	104.289	1.875.838
		- Årets tilskud	0	-4.500.000
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.272.211	-1.061.218
		- Årets afskrivninger	-55.789	-90.505
		- Årets overskud	0	-91.346
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	31.310.746	32.534.458
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	5.785	5.064
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	5.785	5.064
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	37.292	32.520
		Vandregnskaber	0	50.009
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	37.292	82.529
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.102	0
		Fraflytninger i alt	1.102	0
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	138.816
		Afdragsordninger	15.619	11.940
		Vaskeriafregninger	18.355	11.627
		Øvrige debitorer	34.901	34.901
		Andre debitorer i alt	68.876	197.285

AFDELING 025 - RUNDHØJ II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-8.444.318	-10.351.705
		Årets forbrug (konto 116)	371.505	2.964.689
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.343.000	-1.450.000
		Kursregulering	-266.592	392.698
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-9.682.404	-8.444.318
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-239.175	-238.242
		Årets forbrug (konto 117.1)	118.888	189.067
		Årets henlæggelser (konto 121)	-190.000	-190.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-310.286	-239.175
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-184.229	-184.229
		Tab ved fraflytninger i alt	-184.229	-184.229
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-283.326	-275.615
		Årets overskud (konto 140)	-743.201	-180.711
		Overført til drift (konto 203.6)	97.000	173.000
		Opsamlet resultat i alt	-929.527	-283.326
421	28	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-21.202	-36.301
		Afsat beløb til byggeregnskab	-205.487	-180.327
		Feriepengeforpligtelser	-18.942	-17.403
		Individuelle køkkenrenovering	-843.118	-755.946
		El	-11.841	-16.548
		Øvrige skyldige	-3.789	-1.265
		Skyldige omkostninger i alt	-1.104.380	-1.007.790
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-58.166	-76.093
		Deposita erhverv	-15.606	-15.300
		Deposita garager	-700	-700
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-74.472	-92.093
425.3	30	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-21.942	-97.305
		Afsluttede vandregnskaber	-94.559	-99.339
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-116.501	-196.645

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 025 - Rundhøj II 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 025 - Rundhøj II

			Restgæld			Afdrag/		Årets		Index-		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	regulering	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark	Tidl lån 009-010	14466329015	1.120.000	292.604,97	0,00	0,00	129.096,37	0,00	3.318,99	732,99	0,00	163.508,60	2025
Realkredit Danmark	Tidl 001	14466329019	532.000	271.331,19	0,00	0,00	41.389,79	0,00	4.653,73	767,61	0,00	229.941,40	2029
RD oprindelig kontantlån			1.652.000	563.936,16	0,00	0,00	170.486,16	0,00	7.972,72	1.500,60	0,00	393.450,00	
Nykredit Realkredit A/S	Altaner	71610707	4.543.000	3.653.968,15	0,00	0,00	207.267,37	0,00	62.059,83	10.729,58	0,00	3.446.700,78	2038
Nykredit Realkredit A/S	Bad, VVS, vaskeri 2021	71610708	23.465.000	23.171.934,31	0,00	0,00	528.857,14	0,00	604.877,82	68.924,09	0,00	22.643.077,17	2052
Forbedring kontantlån			28.008.000	26.825.902,46	0,00	0,00	736.124,51	0,00	666.937,65	79.653,67	0,00	26.089.777,95	
Realkredit Danmark	Facade/vinduer	14466329004	7.325.000	2.477.164,19	0,00	0,00	275.390,28	0,00	77.972,24	7.123,79	0,00	2.201.773,91	2030
Forbedring flexlån			7.325.000	2.477.164,19	0,00	0,00	275.390,28	0,00	77.972,24	7.123,79	0,00	2.201.773,91	
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14466329008	181.000	49.429,86	0,00	0,00	11.571,24	0,00	1.924,12	135,39	0,00	37.858,62	2027
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	71610706	620.000	372.522,71	0,00	0,00	33.895,89	0,00	7.495,31	1.079,61	0,00	338.626,82	2032
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14466329020	822.000	553.055,01	0,00	0,00	89.052,49	0,00	-1.259,61	1.558,93	0,00	464.002,52	2029
Realkredit Danmark	Køkken (tidl. 005-006-007)	14466329016	776.000	519.822,33	0,00	0,00	41.238,85	0,00	11.004,59	1.513,29	0,00	478.583,48	2034
Realkredit Danmark	Køkken/bad (tidl. 012)	14466329017	1.283.000	745.936,10	0,00	0,00	84.938,21	0,00	12.241,35	2.142,60	0,00	660.997,89	2031
Individuelle forbedringer			3.682.000	2.240.766,01	0,00	0,00	260.696,68	0,00	31.405,76	6.429,82	0,00	1.980.069,33	
Selvfinansering	Køkken	10250007	965.470	653.444,03	0,00	0,00	55.788,96	0,00	112.982,78	0,00	0,00	597.655,07	2034
Selvfinans. - individuelle forbedringer			965.470	653.444,03	0,00	0,00	55.788,96	0,00	112.982,78	0,00	0,00	597.655,07	
Selvfinansering	Tagrenovering	10250019	441.470	337.181,25	104.288,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.470,05	2099
Igangværende byggesager			441.470	337.181,25	104.288,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.470,05	