



AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 67		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 067 - Kunneruphøj		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Kunneruphøj 1 - 79		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Kolt		8000 Aarhus C	
		8361 Hasselager		Tlf.: 89402000	
Tlf.: 8740 6700				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
E-mail: post@alboa.dk					
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
914296					
Matrikeltekst					
11ax, Kolt by, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		50	4.475	1	50,0
Boligoplysninger i alt		50	4.475		50,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	10	680	1	10,0
	3	25	2.225	1	25,0
	4	10	1.020	1	10,0
	5	5	550	1	5,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		50	4.475		50,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt 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		50	4.475,0		01-12-2000
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		50	4.475,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.035,67	1. januar 2024	48,46	4,91% 216.840

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
ÅRSBERETNING

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

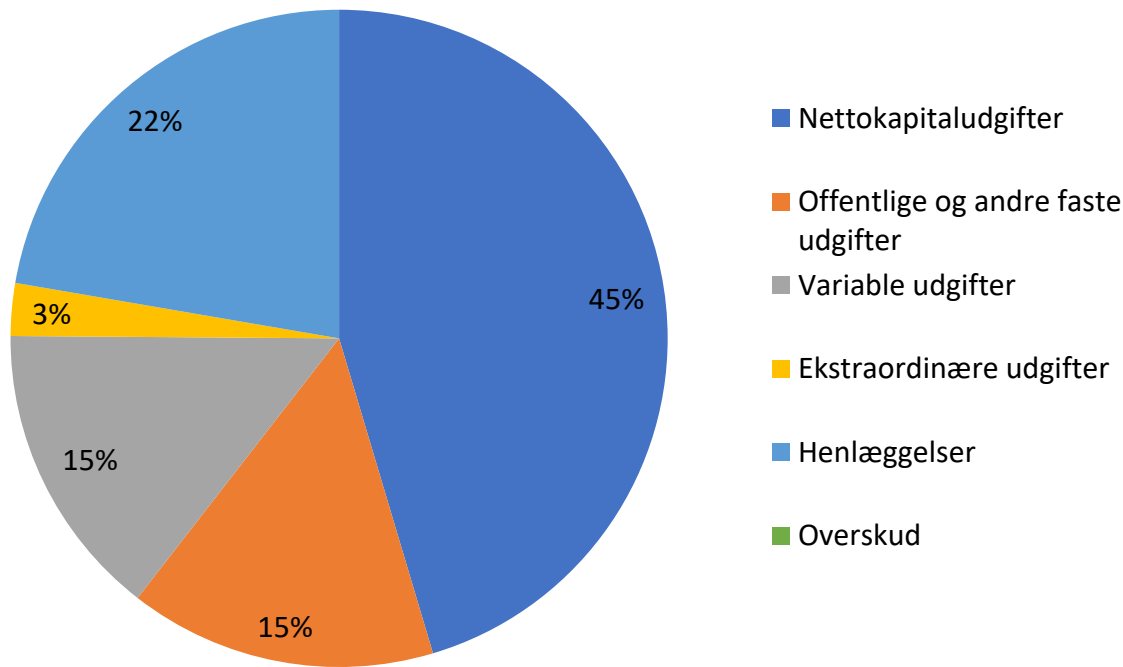
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 6.541.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	2.198.345	2.173.000	-25.345
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	732.361	716.000	-16.361
114-119	Variable udgifter i alt	707.542	717.000	9.459
120-124	Henlæggelser i alt	1.080.000	1.080.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	125.316	149.000	23.684
Udgifter i alt		4.843.565	4.835.000	-8.565
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	4.738.080	4.716.000	-22.080
202	Renter	68.383	82.000	13.617
203	Andre ordinære indtægter	30.561	37.000	6.439
Indtægter i alt		4.837.024	4.835.000	-2.024
Årets resultat		-6.541		-6.541

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. - 2 lån helt/delvist afviklet med overskud 2023	46.124
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Merudgift boligbidrag + afhent affald. Budget 2025 er forhøjet	-31.032
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Rentetilpasningslån	-25.345
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-13.617
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere pris fælles el + forbrugsovervågning flyttet	7.212
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	6.478
Øvrige poster	3.639
I alt	-6.541

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

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	3.447.323
Forbrug 2024 jf. konto 116	-591.789
Henlagt 2024 jf. konto 120	955.000
Kursregulering 2024	140.478
Indestående pr. 31.12.2024	3.951.012

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	303.944
Forbrug 2024 jf. konto 117	-101.397
Henlagt 2024 jf. konto 121	125.000
Indestående pr. 31.12.2024	327.547

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	178.785
Indestående pr. 31.12.2024	178.785

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	0
Årets underskud (konto 210)	-6.541
Indestående pr. 31.12.2024	-6.541

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. 313.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 125.000.

Konto 405:

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

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
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	2.198.345	2.173.000	2.192.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	225.089	229.000	238.000
107		Vandafgift	757	0	0
109	2	Renovation	152.032	121.000	161.000
110		Forsikringer	72.526	76.000	76.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	9.941	13.000	12.000
		3. Målerpasning m.m.	3.847	8.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	225.750	226.000	233.000
	4	2. Dispositionsfond	33.100	34.000	36.000
	5	4. Tillægsydelser	9.320	9.000	8.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	732.361	716.000	772.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	478.291	486.000	503.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	6.860	0	0
115	7	Almindelig vedligeholdelse	80.522	87.000	88.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	591.789	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-591.789	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	101.397	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-101.397	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	25.727	38.000	37.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	21.591	25.000	21.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	46.379	31.000	32.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	4.573	0	4.000
119	13	Diverse udgifter	43.599	50.000	51.000
119.9		Variable udgifter i alt	707.542	717.000	736.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	955.000	955.000	940.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	125.000	125.000	125.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.718.248	4.686.000	4.765.000
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	0	0	107.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	0	0	107.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	79.299	112.000	7.000
131	16	Andre renter	46.017	37.000	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	125.316	149.000	114.000
139		Udgifter i alt	4.843.565	4.835.000	4.879.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.843.565	4.835.000	4.879.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	4.634.640	4.635.000	4.739.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	103.440	81.000	107.000
202	17	Renter	68.383	82.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	2.086	3.000	3.000
		2. Drift af fællesvaskeri	25.318	28.000	26.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	3.157	6.000	4.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.837.024	4.835.000	4.879.000
209		Indtægter i alt	4.837.024	4.835.000	4.879.000
210		Årets underskud overført	6.541	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.843.565	4.835.000	4.879.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	45.926.000	45.926.000
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	39.000.000	
		3. Heraf grundværdi	22.385.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	45.926.000	45.926.000
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.101.154	950.153
304.9		Anlægsaktiver i alt	47.027.154	46.876.153
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	108.591	81.330
	22	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	27.237	2.161
	23	6. Andre debitorer	6.071	122.046
	24	7. Forudbetalte udgifter	358	0
307		Likvide beholdninger:		
	25	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.429.146	3.538.880
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.571.404	3.744.417
310		Aktiver i alt	50.598.559	50.620.570

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.951.012	3.447.323
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	327.547	303.944
405	28	Tab ved fraflytninger	178.785	178.785
406.9	29	Henlæggelser i alt	4.457.344	3.930.051
407	30	Opsamlet resultat	-6.541	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	4.450.803	3.930.051
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	8.051.965	9.667.702
		4. Landsbyggefonden	6.376.160	6.376.160
409		Beboerindskud	890.500	890.500
411		Afskrivningskonto for ejendommen	30.607.375	28.991.638
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	45.926.000	45.926.000
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	13.600	12.900
417		Langfristet gæld i alt	45.939.600	45.938.900
Kortfristetgæld				
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber	92.553	86.673
421	32	Skyldige omkostninger	97.272	641.008
422		Mellemregning med fraflyttere	3.532	0
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.	14.798	23.938
426		Kortfristetgæld i alt	208.156	751.619
		Gæld i alt	46.147.756	46.690.519
430		Passiver i alt	50.598.559	50.620.570

NOTER

ej revideret ej revideret

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	264.235	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	3.923	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	157.170	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	86.237	0	0
116.6		Materiel	80.223	0	0
		Forbrug i alt	591.789	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-591.789	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	14.946	17.000	17.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	4.911	6.000	5.000
		Administrationsgebyr vaskekort	4.800	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	1.070	10.000	10.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	25.727	38.000	37.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-25.318	-28.000	-26.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	409	10.000	11.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	4.000	0
		Andel fællesfaciliteters drift	21.212	21.000	21.000
		Hjertestarter, service, abonnement	380	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	21.591	25.000	21.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	21.591	25.000	21.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	11.152	11.000	14.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	22.754	14.000	12.000
		Øvrige udgifter	12.473	6.000	6.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	46.379	31.000	32.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-3.157	-6.000	-4.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	43.222	25.000	28.000
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	4.573	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	4.573	0	4.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	4.573	0	4.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	69.796	60.000	64.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	8.280	8.000	9.000
119.2		Trivselsformål	24.658	25.000	25.000
119.3		Afdelingsmøder	1.265	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	8.288	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	1.106	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	43.599	50.000	51.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	213,41	213,41	210,06
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	955.000	955.000	940.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	955.000	955.000	940.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	27,93	27,93	27,93
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	125.000	125.000	125.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	125.000	125.000	125.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	46.017	37.000	0
		Andre renter i alt	46.017	37.000	0

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	17	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	22.366	45.000	0
		Andre renter	46.017	37.000	0
		Renter i alt	68.383	82.000	0
203	18	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	2.086	3.000	3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	2.086	3.000	3.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	25.318	28.000	26.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	3.157	6.000	4.000
		Andre ordinære indtægter i alt	30.561	37.000	33.000

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	45.926.000	45.926.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	45.926.000	45.926.000
303.1	20	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	929.182	1.051.331
		+ Forbedringsarbejder i året	230.301	159.400
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.159.483	1.210.732
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-58.329	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-58.329	0
		Afskrivninger 2023	0	-149.527
		Årets overskud	0	-111.052
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.101.154	950.153
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	20.971	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	20.971	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afskrivning	-20.971	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-20.971	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	0	
		Forbedringsarbejder i alt	1.101.154	950.153
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	108.591	81.330
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	108.591	81.330
305.5	22	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	27.237	2.161
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	27.237	2.161

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	106.997
		Vaskeriefregninger	6.071	6.237
		Øvrige debitorer	0	8.813
		Andre debitorer i alt	6.071	122.046
305.7	24	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	358	0
		Forudbetalte forbrug i alt	358	0
307.1	25	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	3.429.146	3.538.880
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	3.429.146	3.538.880

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	3.447.323	3.092.806		
		Årets forbrug (konto 116)	-591.789	-521.047		
		Årets henlæggelser (konto 120)	955.000	790.000		
		Kursregulering	140.478	85.564		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.951.012	3.447.323		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-252.210	85.564	140.478	-26.168
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			303.944	266.306
		Årets forbrug (konto 117.1)			-101.397	-67.363
		Årets henlæggelser (konto 121)			125.000	105.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			327.547	303.944
405	28	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			178.785	178.785
		Tab ved fraflytninger i alt			178.785	178.785
406.9	29	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			759.987	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			3.697.357	
		Henlæggelser i alt			4.457.344	
407	30	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			0	0
		Årets underskud (konto 210)			-6.541	0
		Opsamlet resultat i alt			-6.541	0
419	31	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			92.553	86.673
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			92.553	86.673

AFDELING 067 - KUNNERUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	32	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	78.881	152.374
		Feriepengeforpligtelser	15.451	14.724
		El	2.898	2.297
		Øvrige skyldige	42	471.613
		Skyldige omkostninger i alt	97.272	641.008
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	14.798	23.938
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	14.798	23.938

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 067 - Kunneruphøj 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 067 - Kunneruphøj

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Restgæld	Udløbsår
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Nykredit Realkredit A/S		68462301	15.080.000	3.743.941,13	0,00	0,00	630.617,11	0,00	-14.849,43	40.716,00	-204.891,10	3.113.324,02	2029
Nykredit Realkredit A/S		68462302	22.620.000	5.634.474,22	0,00	0,00	949.052,31	0,00	-22.347,79	61.074,00	-296.237,81	4.685.421,91	2029
Nykredit Realkredit A/S		68462303	940.000	289.286,30	0,00	0,00	36.067,60	0,00	203,24	2.538,00	-14.145,24	253.218,70	2031
NK oprindelig flexlån			38.640.000	9.667.701,65	0,00	0,00	1.615.737,02	0,00	-36.993,98	104.328,00	-515.274,15	8.051.964,63	
Landsbyggefonden		10670002	211.400	211.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	211.400,00	2099
Landsbyggefonden		10670003	6.164.760	6.164.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.164.760,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			6.376.160	6.376.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.376.160,00	
Selvfinansering	Køkken	10670006	1.361.072	929.182,12	230.300,99	0,00	58.328,79	0,00	45.111,21	0,00	0,00	1.101.154,32	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.361.072	929.182,12	230.300,99	0,00	58.328,79	0,00	45.111,21	0,00	0,00	1.101.154,32	
Selvfinansering	Nedgravet affaldsløsning	10670008	486.503	20.970,55	0,00	0,00	20.970,55	0,00	905,93	0,00	0,00	0,00	2024
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			486.503	20.970,55	0,00	0,00	20.970,55	0,00	905,93	0,00	0,00	0,00	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 68462301,02 og 03