



AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 41		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 041 - L.A. Ringsvej		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		L.A. Ringsvej 46 A - 52 B		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.					
703767					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 14AR					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		37	2.490	1	37,0
Boligoplysninger i alt		37	2.490		37,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	32	2.085	1	32,0
	3	5	405	1	5,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		37	2.490		37,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	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		37	2.502,0	5. oktober 1982	01-12-1983
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		37	2.502,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.073,32	1. januar 2024	50,22	4,91% 125.052

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
ÅRSBERETNING

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

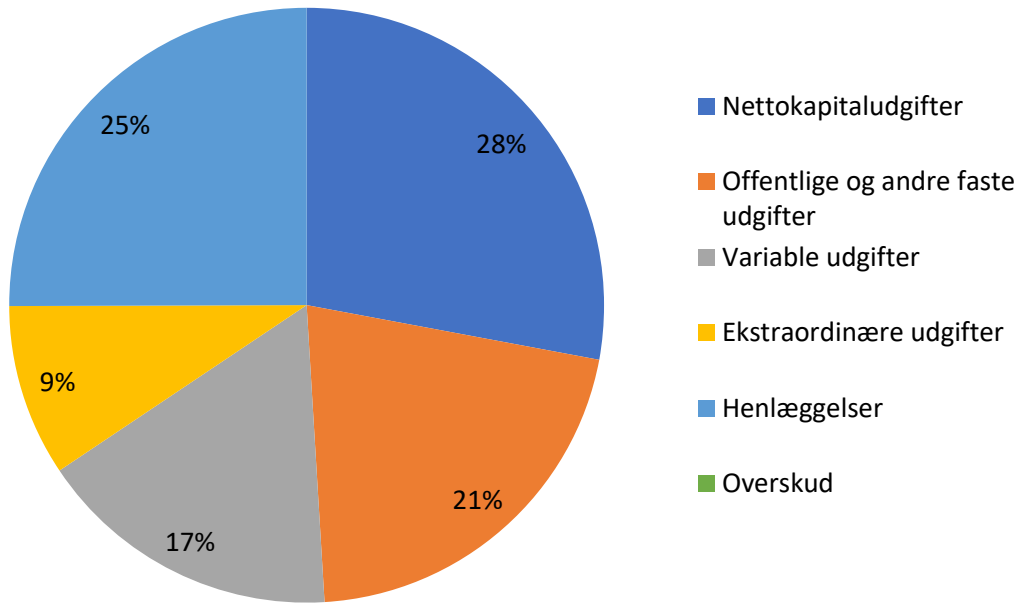
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 73.992.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	842.496	843.000	504
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	636.073	619.000	-17.073
114-119	Variable udgifter i alt	499.834	464.000	-35.834
120-124	Henlæggelser i alt	755.000	755.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	281.909	246.000	-35.909
Udgifter i alt		3.015.312	2.927.000	-88.312
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	2.815.380	2.794.000	-21.380
202	Renter	69.519	85.000	15.481
203	Andre ordinære indtægter	56.421	48.000	-8.421
Indtægter i alt		2.941.320	2.927.000	-14.320
Årets resultat		-73.992		-73.992

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Lavere enhedspris + lavere forbrug fælles el	20.649
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Merforbrug + højere enhedspriser	-19.059
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudg. ekstern vedligehold udearealer	-18.570
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-15.481
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	-14.051
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	-12.233
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Højere pris boligbidrag + tømning af affald	-9.581
Øvrige poster	-5.668
I alt	-73.992

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	4.545.855
Forbrug 2024 jf. konto 116	-231.673
Henlagt 2024 jf. konto 120	660.000
Kursregulering 2024	157.083
Indestående pr. 31.12.2024	5.131.265

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	0
Forbrug 2024 jf. konto 117	-58.130
Henlagt 2024 jf. konto 121	95.000
Indestående pr. 31.12.2024	36.870

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	27.959
Indestående pr. 31.12.2024	27.959

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	-33.359
Årets underskud (konto 210)	-73.992
Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	11.000
Indestående pr. 31.12.2024	-96.351

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. 174.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 120.000.

Konto 405:

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

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
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	842.496	843.000	843.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	132.233	120.000	144.000
107		Vandafgift	122.059	103.000	117.000
109	2	Renovation	92.581	83.000	98.000
110		Forsikringer	48.422	51.000	51.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	36.742	56.000	51.000
		3. Målerpasning m.m.	5.608	7.000	6.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	167.055	167.000	172.000
	4	2. Dispositionsfond	24.494	25.000	26.000
	5	4. Tillægsydelse	6.880	7.000	6.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	636.073	619.000	671.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	250.818	256.000	270.000
		2. Rengøring af trappeopgang	49.749	48.000	48.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	52.003	30.000	45.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	57.347	51.000	51.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	231.673	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-231.673	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	58.130	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-58.130	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	23.180	20.000	20.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	0	2.000	0
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	33.864	31.000	31.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	9.474	0	9.000
119	13	Diverse udgifter	23.400	26.000	26.000
119.9		Variable udgifter i alt	499.834	464.000	500.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	660.000	660.000	606.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	95.000	95.000	120.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.733.403	2.681.000	2.740.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
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	113.148	113.000	217.000
		Renter	36.114	43.000	40.000
		Bidrag	6.682	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	155.944	156.000	257.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	54.610	46.000	5.000
130		1. Tab ved fraflytninger	3.846	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.846	0	0
131	16	Andre renter	46.304	33.000	0
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	11.000	11.000	11.000
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	14.051	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	281.909	246.000	273.000
139		Udgifter i alt	3.015.312	2.927.000	3.013.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.015.312	2.927.000	3.013.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
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	2.672.568	2.673.000	2.821.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	142.812	120.000	143.000
		8. Individuel råderet	0	1.000	1.000
202	18	Renter	69.519	85.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	25.034	17.000	17.000
		2. Drift af fællesvaskeri	21.387	15.000	15.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	10.000	16.000	16.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.941.320	2.927.000	3.013.000
209		Indtægter i alt	2.941.320	2.927.000	3.013.000
210		Årets underskud overført	73.992	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.015.312	2.927.000	3.013.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	20	Ejendommens anskaffelsessum	22.965.857	22.965.857
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	31.000.000	
		3. Heraf grundværdi	4.876.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	22.965.857	22.965.857
303		Forbedringsarbejde:		
	21	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.210.418	3.305.890
304.9		Anlægsaktiver i alt	26.176.275	26.271.747
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	26.650	0
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	105.833	82.180
	23	4. Fraflytninger	27.381	0
	24	6. Andre debitorer	3.052	6.142
	25	7. Forudbetalte udgifter	1.928	312
307		Likvide beholdninger:		
	26	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.312.133	3.723.998
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.476.977	3.812.631
310		Aktiver i alt	30.653.252	30.084.378

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.131.265	4.545.855
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	36.870	0
405	29	Tab ved fraflytninger	27.959	27.959
406.9	30	Henlæggelser i alt	5.196.095	4.573.814
407	31	Opsamlet resultat	-96.351	-33.359
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	5.099.744	4.540.455
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	3.874.370	3.874.370
409		Beboerindskud	337.450	337.450
411		Afskrivningskonto for ejendommen	18.754.037	18.754.037
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	22.965.857	22.965.857
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	2.156.603	2.269.751
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	117.400	125.750
417		Langfristet gæld i alt	25.239.860	25.361.358
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	123.318	115.857
421	33	Skyldige omkostninger	116.753	66.708
422		Mellemregning med fraflyttere	17.188	0
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	56.389	0
426		Kortfristetgæld i alt	313.648	182.565
		Gæld i alt	25.553.508	25.543.923
430		Passiver i alt	30.653.252	30.084.378

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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			
		Indexlån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	280.832	281.000	281.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	561.664	562.000	562.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	842.496	843.000	843.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	79.950	68.000	84.000
109.2		Affaldsposer	3.638	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	8.993	11.000	10.000
		Renovation i alt	92.581	83.000	98.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	167.055	167.000	172.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	24.494	25.000	26.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	6.880	7.000	6.000
		Bidrag til foreningen i alt	198.429	199.000	204.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	237.727	237.000	252.000
114.7		IT varmemesterkontor	5.446	6.000	8.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	7.645	13.000	10.000
		Renholdelse i alt	250.818	256.000	270.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	10.324	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	7.255	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	14.086	51.000	51.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.972	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	8.658	0	0
115.6		Materiel	11.051	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	57.347	51.000	51.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

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	56.226	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	8.258	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	55.897	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	4.184	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	81.306	0	0
116.6		Materiel	25.802	0	0
		Forbrug i alt	231.673	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-231.673	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	3.853	2.000	2.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	5.325	6.000	6.000
		Administrationsgebyr vaskekort	3.552	4.000	4.000
		Øvrige udgifter	10.450	8.000	8.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	23.180	20.000	20.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-21.387	-15.000	-15.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	1.792	5.000	5.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	0	2.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	2.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	0	2.000	0
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	25.895	14.000	16.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	7.969	15.000	15.000
		Øvrige udgifter	0	2.000	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	33.864	31.000	31.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-10.000	-16.000	-16.000
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-23.864	-15.000	-15.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	0	0	0

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
118.4	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	2.259	0	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	570	0	1.000
		Øvrige udgifter	6.645	0	6.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	9.474	0	9.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	9.474	0	9.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	11.266	7.000	14.000
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	6.127	6.000	6.000
119.2		Trivselsformål	7.834	12.000	12.000
119.3		Afdelingsmøder	2.489	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	5.835	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.114	0	0
		Diverse udgifter i alt	23.400	26.000	26.000
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	265,06	265,06	243,37
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	660.000	660.000	606.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	660.000	660.000	606.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	38,15	38,15	48,19
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	95.000	95.000	120.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	95.000	95.000	120.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	46.304	33.000	0
		Andre renter i alt	46.304	33.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	14.051	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	14.051	0	0

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	25.009	54.000	0
		Andre renter	44.510	31.000	0
		Renter i alt	69.519	85.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	23.864	15.000	15.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	1.170	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	25.034	17.000	17.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	21.387	15.000	15.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	10.000	16.000	16.000
		Andre ordinære indtægter i alt	56.421	48.000	48.000

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	20	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	16.868.351	16.868.351
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	6.097.506	6.097.506
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	22.965.857	22.965.857
303.1	21	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	1.393.364	3.114.342
		+ Forbedringsarbejder i året	72.286	347.534
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.465.650	3.461.876
		Afdrag	-32.730	
		Afskrivninger	-54.610	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-87.340	0
		Afdrag 2023	0	-111.203
		Afskrivninger 2023	0	-44.783
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	1.378.309	3.305.890
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	1.912.527	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.912.527	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-80.418	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-80.418	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	1.832.109	
		Forbedringsarbejder i alt	3.210.418	3.305.890
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.				
303.4		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	0	781
		- Årets afskrivninger	0	-781
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	0	0
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	105.833	82.180
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	105.833	82.180
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende hos kommunen	27.381	0
		Fraflytninger i alt	27.381	0

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	24	Andre debitorer		
		Vaskeriafregninger	2.887	3.542
		Øvrige debitorer	165	2.601
		Andre debitorer i alt	3.052	6.142
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	1.928	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	312
		Forudbetalte forbrug i alt	1.928	312
307.1	26	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	4.312.133	3.723.998
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	4.312.133	3.723.998

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ
NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.545.855	4.068.076
		Årets forbrug (konto 116)	-231.673	-247.227
		Årets henlæggelser (konto 120)	660.000	630.000
		Kursregulering	157.083	95.006
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.131.265	4.545.855
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-305.259	95.006
			157.083	-53.170
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	0	1.889
		Årets forbrug (konto 117.1)	-58.130	-61.277
		Årets henlæggelser (konto 121)	95.000	59.388
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	36.870	0
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	27.959	52.348
		Årets forbrug (konto 130)	0	-24.388
		Tab ved fraflytninger i alt	27.959	27.959
406.9	30	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.223.553	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	2.972.542	
		Henlæggelser i alt	5.196.095	
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-33.359	-33.359
		Årets underskud (konto 210)	-73.992	0
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	11.000	0
		Opsamlet resultat i alt	-96.351	-33.359
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	123.318	115.857
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	123.318	115.857

AFDELING 041 - L.A. RINGSVEJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	54.491	22.408
		Feriepengeforpligtelser	8.803	8.362
		Skyldige løndele	108	0
		Individuelle køkkenrenovering	16.363	14.569
		Varme	0	1.337
		El	8.812	12.259
		Vand	5.102	7.774
		Øvrige skyldige	23.074	0
		Skyldige omkostninger i alt	116.753	66.708
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	56.389	0
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	56.389	0

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 041 - L.A. Ringsvej 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 041 - L.A. Ringsvej

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Restgæld	
			Hovedstol	primo	Tilgang		afskrivning	overskud			ultimo	Udløbsår
Landsbyggefonden		82222	3.874.370	3.874.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.874.370,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			3.874.370	3.874.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.874.370,00	
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer 2013	332668503	2.260.000	1.912.526,62	0,00	0,00	80.417,70	0,00	27.980,94	5.647,38	1.832.108,92	2044
Forbedring kontantlån			2.260.000	1.912.526,62	0,00	0,00	80.417,70	0,00	27.980,94	5.647,38	1.832.108,92	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	332668502	598.000	357.224,34	0,00	0,00	32.729,93	0,00	8.132,59	1.035,04	324.494,41	2033
Individuelle forbedringer			598.000	357.224,34	0,00	0,00	32.729,93	0,00	8.132,59	1.035,04	324.494,41	
Selvfinansering	Køkken	10410009	1.267.260	1.036.139,23	72.286,00	0,00	54.610,42	0,00	46.304,02	0,00	1.053.814,81	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.267.260	1.036.139,23	72.286,00	0,00	54.610,42	0,00	46.304,02	0,00	1.053.814,81	