

Årsrapport

2024



Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

ORGANISATIONSBESTYRELSE

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Bo Maibom Petersen
Gunhild Christensen Velling
Benedikte Persson
Søren Henze
Lan Le

DIREKTION

Allan Werge
Direktør

Resultat i afdelingerne 2024	5
Ledelsesberetning 2024	8
Regnskab 2024	21
Byggebalance Thorasdal	53

Resultat i afdelingerne 2024

Afd	Navn	Antal boliger	Årets overskud (t.kr.)		Årets underskud (t.kr.)	Husleje pr. 1. januar 2025
			Til afvikling af underfinansiering	Overført til opsamlet resultatkonto		kr. pr. m ² pr. år
101	Engparken	119	0	0	116	950
103	Henrik Hertz Vej	10	0	0	11	777
104	Banely	8	0	0	20	947
105	Tousparken	210	0	0	138	896
107	Birkeparken	87	0	0	30	923
108	Lindeparken	97	0	0	202	935
109	Digtergangen	78	184	221	0	818
110	Åbyhøjgård	153	0	0	101	987
111	Langkærparken	851	0	470	0	955
113	Græsvangen	70	0	0	3	1.104
114	Hjortshøjparken	83	0	0	177	1.076
118	B.S. Ingemanns Vej	14	0	4	0	1.576
120	Haslevej/Frejasvej	33	142	0	0	948
121	Æblehaven	20	90	0	0	1.153
122	Søhøjen	96	0	252	0	1.027
123	Vestergården	27	0	29	0	1.081
125	Tranbjerg syd	69	0	0	23	1.105
126	Østergårdstøften	26	0	12	0	1.176
127	Petersminde	89	1	65	0	1.103
128	Lisbjerg Bakke	40	18	0	0	1.163
129	Asgård	117	0	244	0	1.152
131	C.A Thyregods Vej	28	0	34	0	1.266
132	Lauritshøj, Skødstrup	53	0	0	35	1.182
133	Skovfaldet	127	0	41	0	1.015
134	Ertebjerg	139	0	21	0	971
135	Mølagervej	29	0	56	0	1.195
138	Ved Åen / Engdraget	58	0	103	0	1.089
139	Moseparken	65	0	29	0	1.076
140	Poppelhegnet	51	0	125	0	1.033
141	Korsvangen	24	0	49	0	1.031
142	Jernaldervej	8	0	31	0	1.044
143	Hinneruplund	63	114	13	0	1.378
145	Fuglebakken	108	0	269	0	1.023
146	Ellemosevej	30	0	0	23	1.386
147	Lilleåbakken	25	0	87	0	1.030
148	Elverhøjen / Falkevænget	30	0	0	67	1.018
150	Nørrevangsvej / Æblehaven	28	0	33	0	1.017
151	Elkjærsvej	36	0	118	0	1.012
152	Kappelsdal	66	0	78	0	1.064
153	Mejerigården	51	0	123	0	937
155	Tinghøj	40	0	104	0	1.480
156	Østervangen	0	0	75	0	798
157	Jagtvej	18	0	50	0	1.480
158	Bøgely	16	59	11	0	1.425
159	Danasvej	20	0	37	0	1.157
301	A. Jensens Vej	108	0	94	0	1.169
303	O.I. Offersens Vej	22	50	0	0	1.013
304	A. Jensens Vej	46	0	128	0	1.072
305	A. Jensens Vej 41-55	47	0	150	0	1.368
306	A. Jensens Vej / Korsagervej	84	0	109	0	993
307	Henrik Hertzvej/Vibyvej	75	0	0	58	869
308	Vibyvej	81	0	109	0	782
309	Henrik Hertz Vej/Vibyvej	99	27	92	0	826
310	Åbyhøjgård	162	345	0	0	873
312	Hjortshøj Møllevej	31	0	0	217	989
313	Hjortshøjparken	49	4	57	0	1.041
314	Strandborg	75	0	38	0	1.057
315	Højager	115	0	0	324	1.040
318	Borupvej	50	0	110	0	1.164
319	Belgrano	19	0	84	0	1.037
SUM		4.473	1.036	3.757	1.546	

Andre afdelinger

Afd	Navn	Antal lejemål	Årets overskud (t.kr.)		Årets underskud (t.kr.)
			Til afvikling af underfinansiering	Overført til opsamlet resultatkonto	
112	Vuggestuen Perlen	1	0	26	0
115	DII Silkeborg	1	0	5	0
116	Selskabslokale og Bager Tilst	2	0	0	19
117	Børnegrave - Vuggestue	4	0	42	0
144	Servicearealer Fuglebakken 125	1	0	17	0
320	Børnegraven O.I Offersensvej	2	0	0	5
SUM		11	0	89	25

Ledelsesberetning 2024

Ledelsesberetning 2024

Den 19. august 2024 implementerede vi en ny driftsorganisering, hvor afdelingerne i Lisbjerg, Hjortshøj, Skødstrup og Tranbjerg blev flyttet fra Driftscenter Åbyhøj til Driftscenter Tilst. På den måde har vi fået etableret tre driftscentre, som er nogenlunde lige store.

Der er etableret en klarere rollefordeling, hvor driftslederassistenterne har den primære kontakt til afdelingsbestyrelserne samt opfølgning på den daglige drift i afdelingerne. Alle afdelinger tilbydes kvartalsmøder, og der er lavet faste teams, som er tilknyttet de enkelte afdelinger.

Derudover er der udarbejdet visuelle plejeplaner, som forklarer plejeniveauet i den enkelte afdeling – disse er ophængt centralt i afdelingen. I forlængelse heraf indeholder udviklingsplanen i driften planer for uddannelse, bedre udnyttelse af IT-systemer og en harmonisering af processer.

Implementeringen af den første del af udviklingsplanen, med den fysiske overførsel af afdelinger fra Driftscenter Åbyhøj til Tilst samt den nye rollefordeling, har i det første år givet de ønskede og forventede resultater. Det er opnået på trods af udfordringer som sygdom, personaleudskiftning og vanskelige rekrutteringsforløb.

Udover den daglige drift arbejder vi med flere større byggesager. I de kommende år skal vi i gang med flere helhedsplaner i det centrale Åbyhøj. I løbet af 2024 er der opnået enighed om de foreløbige budgettrammer for projekterne i både afdelingerne 307, 308 og 309 med Tilsynet og Landsbyggefonden. Vi ser frem til at komme i gang med udførelsesfasen i disse afdelinger, så bygningernes kvalitet kan løftes til det niveau, beboerne længe har ventet på.

Udførelse af helhedsplanerne er ofte forbundet med høj kompleksitet. I de seneste år har vi oplevet et tiltagende omfang af konflikter mellem parterne, hvilket udfordrer projekternes økonomi, kræver betydelige ressourcer fra boligorganisationen og har stor påvirkning på beboerne i de berørte afdelinger.

Vi er løbende i tæt dialog med Landsbyggefonden – en vigtig medspiller og støtte i disse sager. Løsning på konflikterne samt eventuel overskridelse i projekternes økonomi skal håndteres i tæt samarbejde med Landsbyggefonden.



Den økonomiske udvikling

Regnskab 2024

Regnskab 2024 udviste et overskud på 781.000 kr., hvilket vi ser som et tilfredsstillende resultat.

Årsagen til overskuddet skyldes en kombination af øgede finansielle indtægter og ekstraordinære indtægter samt en mindre besparelse i nettoadministrationsomkostningerne.

Regnskab 2024	Resultat	Budget	Afvigelse
Bruttoadministrationsomkostninger	-30.860.000	-30.089.000	-771.000
Administrationsbidrag, egne afdelinger	25.688.000	25.534.000	154.000
Administrationsbidrag, øvrige	1.525.000	1.483.000	42.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	2.467.000	1.822.000	645.000
Byggesagshonorarer og bestyrelsesvederlag	1.378.000	1.250.000	128.000
Resultat af ordinær drift før finansielle poster	198.000	0	0
Finansielle poster, nettoudgift	494.000	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	692.000	0	0
Ekstraordinære poster, nettoindtægter	89.000	0	0
Årets resultat, overskud	781.000	0	0



Den økonomiske udvikling

Administrationsomkostninger

Bruttoadministrationsomkostningerne er 771.000 kr. mere end budgetteret som følge af merudgift på flere poster, såsom personale, kontorhold- og kontorlokaler. Denne merudgift er dog blevet udlignet af merindtægterne, der hovedsageligt stammer fra opnoteringsgebyr fra Aarhusbolig.

Det samlede overskud på driften er 198.000 kr. og udgør 0,66% af det samlede budget. Det betragter vi som et flot resultat, da det vidner om et veltilpasset budget. Dette fremgår tydeligt af nedenstående opgørelse over nettoadministrationsomkostninger.

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-30.860.000	-30.089.000
Administrationsbidrag, andet støttet boligbyggeri	1.283.000	1.263.000
Sideaktivitetsafdelinger	243.000	220.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	2.467.000	1.822.000
Byggesagshonorarer og bestyrelsesvederlag	1.378.000	1.250.000
Nettoadministrationsomkostninger	-25.489.000	-25.534.000
Opjort pr. lejemålsenhed	5.389	5.399

Nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemålsenhed har de seneste fem år udviklet sig således:

2020	2021	2022	2023	2024
4.945	4.952	4.843	4.849	5.389

I denne 5-årige periode er der tale om en samlet stigning på cirka 9%, svarende til en gennemsnitlig årlig stigning på 1,73%. Den største stigning sker mellem 2023 og 2024, hvilket i høj grad skyldes opnormering af medarbejderstaben samt inflationen.



Den økonomiske udvikling

Finansielle poster

De seneste års høje inflation og stigende priser har mange ulemper, men har samtidig medført fordele – blandt andet i form af høj forrentning af vores investeringer og likvide midler.

I 2024 opnåede vi et flot nettoafkast på 3,92%.

Cirka 60% af afkastet stammer fra kursregulering af værdipapirer, mens de resterende 40% udgøres af renteindtægter.

I henhold til gældende regler er afdelingernes andel af kursreguleringen overført til deres henlæggelseskonti, mens renteindtægten indgår i driftsresultatet. Boligorganisationens andel af afkastet er derimod fordelt mellem arbejdskapitalen og dispositionsfonden. Se afsnittet 'Kapitalforvaltning'.

Nedenstående ses sammensætningen samt fordelingen af afkastet.

Kursregulering, obligationer	2,43%	8.860.000
Netto renteindtægter	1,49%	5.431.000
Samlet afkast (indtægt) til fordeling	3,92%	14.291.000
Fordeles således:		
Kursregulering, overført afdelingernes henlæggelser		8.501.000
Renteindtægter, overført afdelingernes drift		5.150.000
Overført boligorganisationens egenkapital (arbejdskapital og dispositionsfond)		640.000
I alt		14.291.000

Med to års pæne afkast er vi næsten kommet i mål med at få udlignet det store underskud fra investeringerne i 2022, som belastede afdelingernes henlæggelseskonto.

Nedenfor ses udviklingen af saldoen vedrørende kursreguleringen ude i afdelingerne:

Kursregulering, obligationer, ultimo 2022	-21.263.000
Regulering 2023	9.024.000
Regulering 2024	8.501.000
Kursregulering, obligationer, ultimo 2024	-3.738.000

Den økonomiske udvikling

Kapitalforvaltning

Både afdelingernes midler og boligorganisationens egenkapital er blevet forrentet med 3,92%. Den del, der tilfalder boligorganisationens egenkapital, fordeles mellem dispositionsfonden og arbejdskapitalen efter gældende regler.

Ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger skal dispositionsfondens frie midler mindst forrentes med en sats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto - 2%. Det stigende renteniveau har gjort det muligt for os at opnå en gennemsnitlig forrentning på 1,37% af dispositionsfondens frie midler.

Udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne er dog forrentet med Nationalbankens diskonto + 1%, hvilket har resulteret i en gennemsnitlig rentesats på 4,32%.

Nedenstående er et overblik over opnået afkast og formue i pleje i 2024:

Kapitalforvalter	Afkast 2023 %	Afkast 2024 %	Kursværdi Pr. 31.12.2024 (t.kr.)
Jyske Bank	5,00	3,49	123.467
Gudme Raaschou	5,02	4,69	111.516
Nykredit	3,67	4,51	108.229
I alt			343.212

Sammenlignet med regnskab 2023 er den samlede formue i kapitalpleje vokset fra 305.843.000 kr. til 343.212.000 kr. Dette skyldes både den positive forrentning men også en tilførsel af overskydende likviditet fra driften.



Den økonomiske udvikling

Egenkapitalen

Egenkapitalen, som består af boligforeningsandele, dispositionsfond og arbejdskapital, har udviklet sig positivt i 2024. Pr. 31. december 2024 er egenkapitalen opgjort til 69.953.000 kr., hvilket er en stigning på 2.092.000 kr. sammenlignet med 2023.

Tkr.	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
Boligforeningsandele	2.004.000	2.004.000	2.004.000
Dispositionsfond	48.116.000	59.934.000	61.244.000
Arbejdskapital	4.125.000	5.923.000	6.705.000
Egenkapital i alt	54.245.000	67.861.000	69.953.000

Dispositionsfondens saldo er i alt vokset med 1.310.000 kr. i forhold til 2023, men da der i regnskabsåret er brugt flere penge på tilskud og støtte m.v. til afdelingerne, er den disponible saldo i dispositionsfonden faldet fra 6.013.000 kr. til 4.376.000 kr. Dette bringer den disponible saldo ned på 925 kr. pr. lejemålsenhed. Se nedenstående opgørelse.

Bunden del	2022	2023	2024
Lån til afdelingerne	7.169.000	24.113.000	23.475.000
Administrationsejendom	7.539.000	7.245.000	6.942.000
Indskud i Landsbyggefonden:			
A&G-indskud	3.861.000	3.861.000	3.861.000
Trækningsret	18.064.000	18.702.000	22.590.000
Bunden del i alt	36.633.000	53.921.000	56.868.000

Disponibel del			
Saldo ultimo	48.116.000	59.934.000	61.244.000
Bundel del	-36.633.000	-53.921.000	-56.868.000
Disponibel del i alt	11.483.000	6.013.000	4.376.000

Disponibel del pr. lejemålsenhed	2.490	1.272	925
---	--------------	--------------	------------

Da minimumskravet til den disponible saldo ifølge lovgivningen udgør 6.209 kr. pr. lejemålsenhed, skal afdelingerne fortsætte med at indbetale til dispositionsfonden de kommende år.

Arbejdskapitalen er vokset med 782.000 kr., hvilket skyldes årets overskud.

Den økonomiske udvikling

Dispositionsfonden

Den godkendte politik for anvendelse af midlerne, udover dækning af tab ved fraflytning og lejeledighed, er at støtte afdelingernes investeringer i følgende områder:

- Forbedringsarbejder, der sikrer reel bedre tilgængelighed for ældre og handicappede
- Ekstraordinære investeringer, der sikrer bedre energiøkonomi
- Andre ekstraordinære forbedringer, som bidrager til at sikre boligernes attraktivitet i fremtiden

Denne politik er med til at fremme investeringer, der ikke kun opretholder, men også forbedrer boligernes kvalitet og bæredygtighed på lang sigt.

Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af ydelsesstøtte til realkreditlån. Ydelsesstøtten gives i udgangspunktet, så beboerne sikres mod en u hensigtsmæssig udvikling af huslejen som følge af renteudgifter.

Herudover har AL2bolig gennemført flere helhedsplaner. Støttetilsagnet til afdelinger med gennemførte helhedsplaner er endeligt fastsat af Landsbyggefonden, hvorfor vi med sikkerhed kan budgettere med det de kommende år.

Flere helhedsplaner er i gang, eller skal i gang, med støtte fra Landsbyggefonden. Støtte fra Landsbyggefonden kræver samtidig støtte fra dispositionsfonden, og denne støtte er behæftet med betydelig usikkerhed. Størrelsen af den nødvendige støtte afhænger af den endelige anskaffelsessum og de vilkår, som er knyttet til støtten fra Landsbyggefonden.

I arbejdet med dispositionsfonden er der udarbejdet et langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2044, hvor fremskrivningen udvikler sig positivt.

I 2024 har dispositionsfonden fået en tilgang på indtægterne i alt 41.278.000 kr. Disse indtægter omfatter renter, afdelingsbidrag, pligtmæssige bidrag og uamortiserede låneydelser. Af de 41.278.000 kr. overføres 24.203.000 kr. til Landsbyggefonden, hvorefter er der 17.075.000 kr. tilbage. Disse midler er anvendt som følger:

Ydelsesstøtte til afdelinger	1.974.000 kr.
Tilskud vedr. lejetab og tab ved fraflytninger	2.998.000 kr.
Driftsstøtte til helhedsplaner	8.248.000 kr.
Øvrige støtte (boligsociale indsatser m.v.)	2.545.000 kr.
I alt	15.765.000 kr.

Tilbage er der 1.310.000 kr., som forhøjer ultimosaldoen i forhold til 2023.

Den økonomiske udvikling

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør en del af boligorganisationens egenkapital. Der er ikke noget lovkrav, der pålægger boligorganisationer at have en arbejdskapital, men de er berettiget til at opbygge en. Redskabet til at opbygge en arbejdskapital er opkrævning af bidrag fra afdelingerne, hvilket AL2bolig ikke har tradition for.

Ifølge reglerne må boligorganisationen godt opbygge en arbejdskapital, indtil den opnår 3.617 kr. pr. lejemålsenhed. Ved udgangen af 2024 har AL2bolig en disponibel saldo på arbejdskapital på 960 kr. pr. lejemålsenhed.

Likviditet

AL2boligs likviditet består af midlerne, der er placeret i investeringsdepoter, bankkontiene samt tilgodehavende i afdelinger i drift og afdelinger under opførelse.

Pr. 31. december 2024 udgør AL2boligs likviditet følgende:

Værdipapirer i frit depot	343.211.000
Bankindestående	23.558.000
Tilgodehavende hos egne afdelinger i drift	3.687.000
Tilgodehavende hos afdelinger under opførelse	1.532.000
Øvrige tilgodehavende	6.454.000
I alt	378.442.000

Alle ovenstående beløb kan omsættes til likvide midler med kort varsel og kan derfor dække afdelingernes likviditetsbehov til enhver tid.

Nedenstående tabel viser en positiv likviditetsmargin, hvilket betyder, at der er tilstrækkelig sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens frie midler, som kræves af lovgivningen:

Samlet likviditet	378.442.000
Gæld til egne afdelinger i drift	-355.164.000
Skyldige omkostninger	-12.357.000
Margin	10.921.000

Den økonomiske udvikling

Økonomiske nøgletal

	2022	2023	2024
Antal lejemålsenheder	4.613	4.729	4.730
Årets resultat	-993.000	1.799.000	781.000
Bruttoadministrationsudgifter	26.553.543	27.132.000	30.860.000
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.843	4.849	5.389
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.968	4.214	4.503
Administrationsbidrag pr. afdeling	32.660	35.000	37.400
Nettorenteindtægt pr. Lejemål	-319	149	104
Rentesats til afdelingerne	-7,29%	4,62%	3,92%
Dispositionsfond pr. lejemål (disponibel saldo)	2.490	1.272	925
Arbejdskapital pr. lejemål (disponibel saldo)	345	756	960
Antal medarbejdere	36,0	36	38
Lejemålsenheder/medarbejder	140	144	136
Inkl. administrerede eksterne boliger (2022: 431, 2023: 443, 2024: 443)			

Ledelsesinformation

- Til hvert organisationsbestyrelsesmøde udarbejdes en rapport kaldet "Direktionens redegørelse", hvor aktuelle emner behandles herunder økonomiopfølgning, udlejningsvanskeligheder, personalesituationen samt status på byggesager.
- Driftscentrene foretager kvartalsvis økonomisk opfølgning på afdelingerne og eventuelle behov for justering indregnes i næste års budget.
- Organisationsbestyrelsen har nedsat et økonomiudvalg for at komme tættere på økonomien og justering af handleplaner. Økonomiudvalget afholder fire årlige møder med fokus på disse emner.
- Derudover har organisationsbestyrelsen nedsat et byggeudvalg for at være helt tæt på vores store renoweringer og nybyggerier samt et demokratiudvalg for at sikre tid til fortsat at udvikle og styrke beboerdemokratiet i organisationen.

Egenkontrol og mål for huslejeudvikling

Mål for driftsudgift

Siden 2019 har vi udarbejdet målsætninger for afdelingernes samlede driftsudgift. Det overordnede mål er, at huslejen eksklusiv henlæggelserne ikke må stige mere end den gennemsnitlige løn- og prisstigning i samfundet.

Da vi i 2023 arbejdede med den nuværende 4-årige periode 2024-2027, har vi taget udgangspunkt i Nationalbankens daværende prognose over inflationen. Tillagt egen prognose over lønstigningerne har vi beregnet følgende satser, som skal anvendes til målsætningerne.

Årets udgang	Pris	Løn	Vægtet gennemsnit	Budgetår
2024	2,20%	4,00%	3,43%	2025
2025	2,60%	3,00%	2,87%	2026
2026	1,70%	2,00%	1,91%	2027
2027	1,70%	2,00%	1,91%	2028

Med udgangspunkt i det realiserede huslejeniveau for 2024 vil indeksering af kommende års huslejeniveau eksklusiv henlæggelserne se ud som følgende:

Lejeniveau pr. m2 ekskl. henlæggelser	2023 (grundlag)	2024	2025	2026	2027
Mål for huslejeniveau (målsætning)	764	790	819	842	858

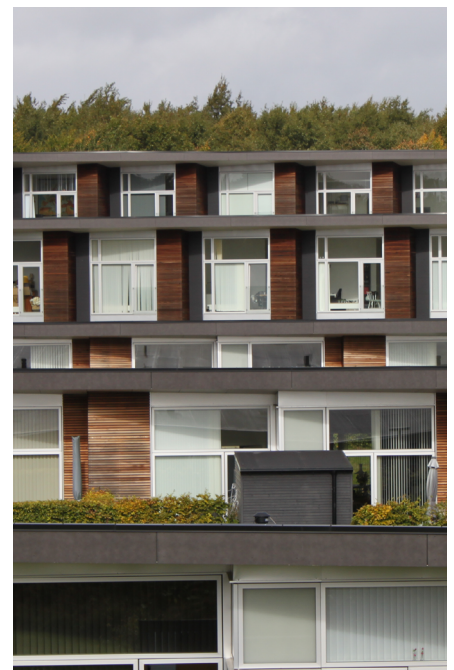
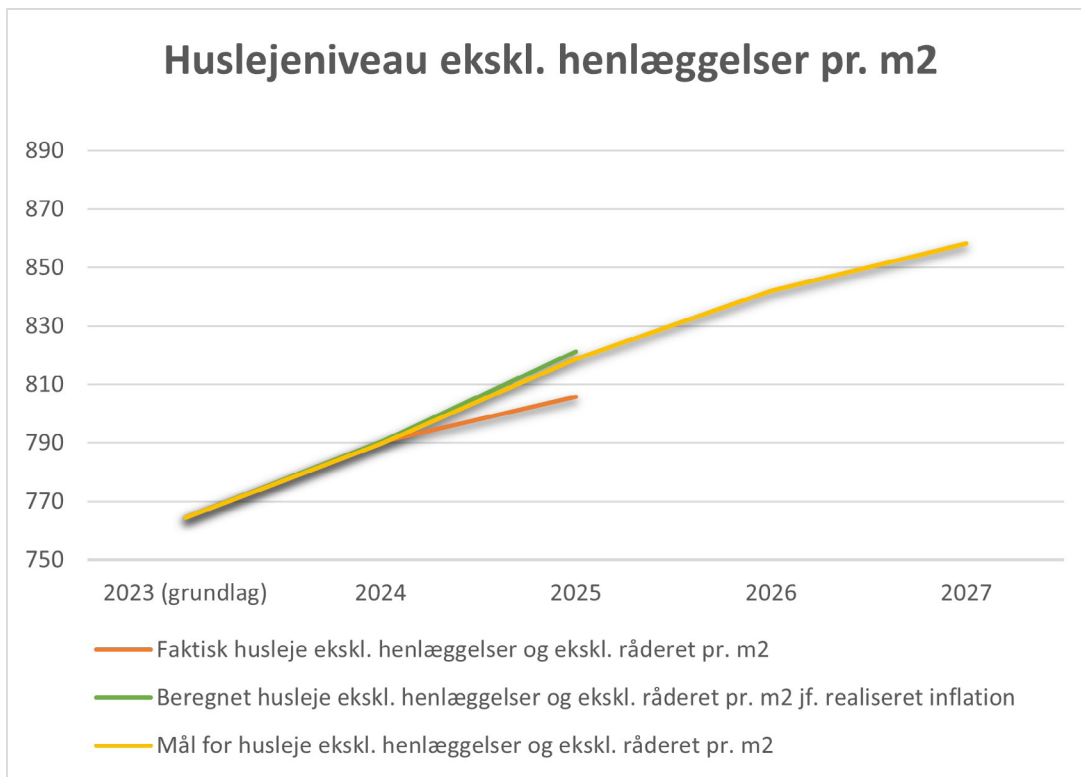
Det har vist sig, at forbrugspriserne er steget mindre i 2024 end forudset i Nationalbankens prognose, mens lønningerne er steget betydeligt mere.

Realiserede indeks jf. danmarks statistik:

Årets udgang	Pris	Løn	Vægtet
2024	1,89%	4,87%	3,93%

Hvis vi havde brugt 3,93% som grundlag i budgettet for 2025, ville huslejen eksklusiv henlæggelser være steget til 821 kr. i stedet for 819 kr.

Egenkontrol og mål for huslejeudvikling



Egenkontrol og mål for huslejeudvikling

Mål for henlæggelser

Vi har fastsat et mål om at øge henlæggelserne med mindst 1% mere end inflationen i de afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser jf. den 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplan.

Nedenstående tabel viser, at henlæggelserne er blevet forhøjet mere end målsætningerne. Bidraget til de øgede henlæggelser skyldes primært besparelse på andre udgiftsposter f.eks. udløbne forbedringslån eller lignende.

T.kr.	2023 (grundlag)	2024	2025	2026	2027
Mål for henlæggelser, samlet for boligafdelinger	70.837	75.582	78.178	80.425	81.958
Realiseret for henlæggelser, samlet for boligafdelinger	70.837	81.549	85.294		

AL2bolig har stadig ca. 50 afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser i henhold til deres 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplan udarbejdet i forbindelse med budget 2025.

For at fortsætte med at sætte fokus på henlæggelserne har organisationsbestyrelsen vedtaget en henlæggelsesstrategi primo 2025. Strategien vil fungere som et redskab til at styre henlæggelserne fremadrettet.

Regnskab 2024

BOLIGORGANISATION				TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
L.BF-Boligorganisationsnr. 126		Kommunenr. 751			
AL2bolig		Aarhus Kommune			
Langkærvej 2F		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32 eller 36			
8381 Tilst		8100 Århus C			
Tlf.: 87459191		Tlf.: 89402000			
E-mail: info@AL2bolig.dk					
CVR-nr.: 39745216		www.aarhuskommune.dk			
Lejemålstype	Antal afdelinger	Antal lejemål	Brt. etage areal (m2)	å lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene familieboliger		3.983	320.810,1	1	3.983,0
Almene ungdomsboliger		337	13.017,7	1	337,0
Almene ældreboliger		193	12.383,4	1	193,0
Boligoplysninger i alt	66	4.513	346.211,2		4.513,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		0	0,0		0,0
Fælleshus		4	0,0		0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		36	3.361,5	1 pr. påbegyndt 60 m2	63,0
- Institutioner		10	3.671,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	64,0
- Garager/carporte		449	0,0	1/5	89,8
I alt		5.008	353.243,7		4.729,8
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:				Antal lejemåls-enheder	
				Antal afd.	Antal lejemål
Selvejende institution Skovlund				1	15
Selvejende institution Albertsvænge				1	12
Selvejende institution Måjvænget				1	15
Favrskov Boligselskab				2	55
Favrskov Kommune				9	329
Boligselskabet Engen				1	17
I alt				15	443
					443,0

Regnskabspraksis**Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for AL2bolig er aflagt i overensstemmelse med Lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er for at opnå årets indtægter. afholdt

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde organisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå organisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelinger og dels som indestående i pengeinstitutter samt i danske obligationer.

Forretning af mellemværende med afdelinger, dispositionsfond og arbejdskapital er sket med den gennemsnitlige rentesats som er realiseret på værdipapirporteføljen m.v. Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct. point.

Resultatopgørelsen**Bruttoadministrationsudgifter**

Bruttoadministrationsudgifter indeholder omkostninger til det administrative personale og ledelsen, kontorlokaler, kontorudgifter mv., afskrivninger og revision.

Ekstraordinære indtægter og udgifter

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder tilskud fra arbejdskapitalen og dispositionsfonden til afdelingerne, samt andre indtægter og udgifter af ekstraordinær karakter.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag vedrører opkrævede bidrag fra administrerede enheder. Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen.

Administrationsbidrag fra eksterne enheder indregnes i henhold til indgåede aftaler med de enkelte enheder.

Byggesagshonorar

Byggesagshonorar indregnes med de i byggesagernes budgetterede byggesagshonorar i takt med byggesagernes estimerede færdiggørelsesgrad.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, som der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Administrationsejendom	10 - 33 år
Indretning af administrationsejendom	2 - 20 år
Driftsmidler/Inventar	2 - 20 år
IT	3 - 5 år

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til nominel værdi på balancedagen.

Regnskabspraksis**Værdipapirer**

Værdipapirer værdiansættes til balancedagens kurs. Utrukne obligationer værdiansættes til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Langfristede gæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Regnskab for 2024
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	244.915	261.000	345.000
		2. Nybyggeri	24.760	50.000	50.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	865.399	810.000	780.000
511	*	Personaleudgifter	22.404.157	22.048.000	23.031.000
513	*	Kontorholdsomkostninger	3.827.280	3.485.000	3.563.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.032.529	1.670.000	1.731.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	262.717	264.000	268.000
516	*	Særlige aktiviteter	972.903	1.045.000	970.000
521		Revision	428.228	456.000	490.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	31.062.888	30.089.000	31.228.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	16.219.965	0	0
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til Dispositionsfonden samt indbetalinger til LBF	39.652.364	39.339.000	0
540		Samlede ordinære udgifter	86.935.217	69.428.000	31.228.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	15.766.636	0	0
550		Udgifter i alt	102.701.853	69.428.000	31.228.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	781.728	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	103.483.580	69.428.000	31.228.000

Regnskab for 2024
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	25.688.421	25.534.000	26.035.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	1.282.733	1.263.000	1.380.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	242.600	220.000	223.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	2.466.919	1.822.000	2.110.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	16.916.767	0	0
604	*	Afdelingens bidrag mv. til Dispositionsfonden og arbejdskapital	39.652.364	39.339.000	0
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	25.000	25.000	75.000
		2. Bestyrelsesvederlag	0	0	50.000
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	1.327.957	1.175.000	1.280.000
		2. Bestyrelsesvederlag	25.000	50.000	75.000
610		Samlede ordinære indtægter	87.627.761	69.428.000	31.228.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	15.855.819	0	0
620		Indtægter i alt	103.483.580	69.428.000	31.228.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	103.483.580	69.428.000	31.228.000

Regnskab for 2024
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning	12.076.147	12.641.994
		1. Kontantværdi pr. 31. december	0	
		2. Heraf grundværdi	1.913.800	
702	*	Inventar	1.230.218	1.246.400
709	*	Andre anlægsaktiver	712.734	855.734
Materielle anlægsaktiver i alt			14.019.100	14.744.129
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	23.475.102	24.112.835
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter, specificeres under note kto. 805	220.482	245.482
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	26.450.659	22.563.079
Finansielle anlægsaktiver i alt			50.146.244	46.921.396
720		Anlægsaktiver i alt	64.165.344	61.665.525
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	3.134.142	534.365
721.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	553.188	400.762
722	*	Afdelinger under opførelse	1.532.482	944.370
725		Debitorer	0	17.629
726	*	Andre tilgodehavender	3.752.073	2.821.264
727		Forudbetalte udgifter	521.392	800.202
730		Tilgodehavende renter mv.	2.181.406	1.634.980
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	343.211.157	305.462.599
732		Likvide beholdninger:		
	*	2. Bankbeholdning	23.558.441	18.297.057
Omsætningsaktiver i alt			378.444.281	330.913.229
750		Aktiver i alt	442.609.625	392.578.755

Regnskab for 2024
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Boligorganisationsandele	2.004.450	2.004.450
803	*	Dispositionsfond	61.244.311	59.934.440
805	*	Arbejdskapital	6.705.103	5.923.376
810		Egenkapital ialt	69.953.864	67.862.266
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	5.133.964	5.396.766
820		Langfristet gæld i alt	5.133.964	5.396.766
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	355.164.439	307.697.535
	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter	191.564	150.594
825		Leverandører	1.080.594	689.946
826		Skyldige omkostninger	9.691.183	9.447.983
829		Feriepengeforpligtelse	1.214.168	1.145.227
830	*	Anden kortfristet gæld	179.848	188.438
840		Kortfristet gæld i alt	367.521.796	319.319.723
850		Passiver i alt	442.609.625	392.578.755

Eventualforpligtelser:

Leasing:

Canon printer fra maj 2023 til maj 2027. Årlig udgift kr. 144.285.
Mercedes-Benz B-Klasse B 250e fra januar 2024 - december 2026. Årlig udgift kr. 119.540.
Hyundai Ioniq 6 Sedan fra november 2024 - oktober 2027. Årlig udgift kr. 131.359.
Kaffemaskine fra juli 2024 - 2029. Årlig udgift kr. 37.500.

Sikkerhedsstillelse:

Afdeling 108: Sydbank har transport i låneprovenu fra Nykredit, når finansieringen af helhedsplanen er bragt på plads svarende til en kreditramme på samlet 76.438 t.kr.
Afdeling 109: Sydbank har transport i låneprovenu fra Nykredit, når finansieringen af helhedsplanen er bragt på plads svarende til en kreditramme på samlet 31.500 t.kr.
Afdeling 149: Sydbank har transport i låneprovenu fra Nykredit, når finansieringen af nybyggeriet er bragt på plads svarende til en kreditramme på samlet 131.000 t.kr.
Afdeling 156: Sydbank har transport i låneprovenu fra Nykredit, når finansieringen af helhedsplanen er bragt på plads svarende til en kreditramme på samlet 102.000 t.kr.

Andre:

Telefaction, feedbackløsning fra 2022 til 2025. Årlig udgift kr. 131.250.
PX3 Indkøb, servicepakke aftale fra 2023 til 2026. Årlig udgift kr. 45.000.
BetterBo, trivsels og tilfredshedsanalyser 2025 - 2027. Årlig udgift kr. 100.000.
Eseebase, digitalisering af lejemål og bygningsdata, abonnement 2025 - 2027. Årlig udgift kr. 142.574.

Regnskab for 2024

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	UDGIFTER			
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Bestyrelse og repræsentantskab	180.937	209.000	209.000
	2. Andre møder	450.989	326.000	351.000
	3. Repræsentation	131.646	145.000	110.000
	4. Kontingenter	101.827	130.000	110.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	865.399	810.000	780.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger adm. personale	21.904.090	20.535.000	22.864.000
	1.1 Udfakturering af projektmedarbejdere	-4.287.362	-3.500.000	-5.125.000
	2. Pension	2.724.713	2.682.000	2.914.000
	3. Andre udgifter til social sikring	384.792	370.000	360.000
	4.1. Fremmed assistance (ekstern)	84.673	50.000	50.000
	4.2. Anden assistance (intern)	391.767	411.000	404.000
	5. Forskydning feriepengetilsvaret	92.900	0	0
	6. Refusion af syge- og dagpenge m.v.	-393.923	0	0
	Personaleudgifter i alt	20.901.650	20.548.000	21.467.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)</i>	38,00		
	<i>Oplysning om direktørens eventuelle fratrædelsesgodtgørelse</i>	2.226.776		
	Ledelsesudgifter			
	Løn inkl. feriepenge, fri bil m.v.	1.306.216	1.310.000	1.360.000
	Pension	196.291	190.000	204.000
	Ledelsesudgifter i alt	1.502.507	1.500.000	1.564.000
	Samlede personaleudgifter	22.404.157	22.048.000	23.031.000
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Erhvervsforsikringer	110.547	100.000	145.000
	2. Telefoni, internet og hjemmeside	372.662	510.000	470.000
	3. Kontoartikler, papir og tryksager	228.536	200.000	190.000
	4. Porto	191.400	120.000	135.000
	5. Annoncer, aviser, blade og faglitteratur	226.662	170.000	170.000
	6. EDB	2.063.200	2.017.000	2.177.000
	7. Juridisk og anden assistance	634.274	368.000	276.000
	Kontorholdsudgifter i alt	3.827.280	3.485.000	3.563.000
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	340.747	343.000	343.000
	3. Ejendomsskatter	81.194	66.000	66.000
	4. El	59.364	70.000	72.000
	5. Vand, varme	111.587	100.000	100.000
	6. Forsikringer	19.323	35.000	35.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring mv.	651.242	470.000	539.000
	8. Intern forrentning, egenkapital bundet	203.226	20.000	10.000
	9. Afskrivning, administrationsejendom	565.847	566.000	566.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	2.032.529	1.670.000	1.731.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Afskrivning - Inventar	119.717	121.000	125.000
	4. Afskrivning - Andet	143.000	143.000	143.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	262.717	264.000	268.000

Regnskab for 2024

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
516	Særlige aktiviteter			
	1. Fællessekretariatet	192.096	200.000	230.000
	2. AARHUSbolig	599.952	630.000	600.000
	3. Fællesopnotering, ungdomsboliger	135.290	140.000	140.000
	4. Øvrige (udviklingsamarbejde m.m.)	26.250	75.000	0
	6. Intern kursusvirksomhed	19.316	0	0
	Særlige aktiviteter i alt	972.903	1.045.000	970.000
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	1. Bidrag til dispositionsfonden	3.122.432	3.117.000	0
	2. Ydelser udamortiserede lån	8.933.164	8.920.000	0
	5. Indbetalinger til LBF	21.910.423	21.876.000	0
	8. Pligtmæssige bidrag til LBF	5.686.345	5.426.000	0
	Henlæggelser i alt	39.652.364	39.339.000	0
541	Ekstraordinære udgifter			
	1. Tilskud Dispositionsfond til afdelingerne jf. spec.	9.971.415	0	0
	2. Ydelsesstøtte fra Dispositionsfond til afdelingerne	1.974.744	0	0
	3. Tilskud Dispositionsfond vedr. lejeledighed og tab ved fraflytning	2.998.701	0	0
	4. Andre udgifter med tilskud fra Dispositionsfond	821.776	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	15.766.636	0	0

INDTÆGTER

601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	31.062.888	30.089.000	31.228.000
	- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	-1.282.733	-1.263.000	-1.380.000
	- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	-242.600	-220.000	-223.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	-2.466.919	-1.822.000	-2.110.000
	- Byggesagshonorar (konto 605/606)	-1.377.957	-1.250.000	-1.480.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	25.692.679	25.534.000	26.035.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	5.432	5.399	5.505
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	21.303.521	21.338.000	21.661.000
	1.1 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	2.244.000	2.244.000	2.244.000
	1.5 Tillægsydelser	2.140.900	1.952.000	2.130.000
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	25.688.421	25.534.000	26.035.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	1.282.733	1.263.000	1.380.000
	3. Sideaktivitetsafdelinger, i alt	242.600	220.000	223.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr	427.965	215.000	250.000
	4. Ventelistegebyr - AARHUSbolig	1.925.954	1.500.000	1.750.000
	5. Antenneregnskabsgebyr	0	7.000	0
	8. Udlejningsindtægt mv. kontorlokaler	113.000	100.000	110.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	2.466.919	1.822.000	2.110.000

Regnskab for 2024

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
	Anvendte rentesatser:			
	Udlån	Diskonto +1% = 4,32%		
	Afdelingernes henlagte midler	3,92%		
	Afdelingernes driftsmidler	3,92%		
	Dispositionsfondens disponible midler	Diskonto - 2% = 1,37%		
603	Renteindtægter			
	1. Afdelinger	42.402		
	1.1 Afdelinger (interne byggeudlæg)	145.773		
	2. Bankbeholdning	555.558		
	3. Obligationer	14.489.310		
	6. Egen trækingsret	475.773		
	7. Andet	1.004.725		
	Renteindtægter i alt	16.916.767		
532	Renteudgifter			
	1. Dispositionsfond	-1.151.630		
	2. Afdelinger	-13.531.102		
	3. Bankgæld	-79		
	4. Kreditorer	-7.488		
	5. Kurstab, obligationer m.v.	-1.013.909		
	7. Egen trækingsret	-475.773		
	8. Andet	-39.984		
	Renteudgifter i alt	-16.219.965		
	Netto renteindtægt /-udgift	696.802		
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	147		
611	Ekstraordinære indtægter			
	1. Tilskud Dispositionsfond til afdelingerne jf. spec.	9.971.415	0	0
	2. Ydelsesstøtte fra Dispositionsfond til afdelingerne	1.974.744	0	0
	3. Tilskud Dispositionsfond vedr. lejeledighed og tab ved fraflytning	821.776	0	0
	4. Andre tilskud fra Dispositionsfond	2.998.701	0	0
	5. Øvrige indtægter	89.184	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	15.855.819	0	0

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER			
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum Adm.bygning - Primo	19.487.912	19.487.912
	Anskaffelsessum Adm.bygning - Ultimo	19.487.912	19.487.912
	Af- og nedskrivninger - Primo	-6.845.918	-6.280.071
	+ Af- og nedskrivninger i året	-565.847	-565.847
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-7.411.765	-6.845.918
	Administrationsbygning - Ultimo	12.076.147	12.641.994
702	Inventar		
	Anskaffelsessum Inventar - Primo	2.826.338	2.756.013
	+ Nyanskaffelser i året	103.535	70.325
	Anskaffelsessum Inventar - Ultimo	2.929.873	2.826.338
	Af- og nedskrivninger - Primo	-1.579.938	-1.468.047
	+ Af- og nedskrivninger i året	-119.717	-111.891
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-1.699.655	-1.579.938
	Inventar - Ultimo	1.230.218	1.246.400
709	Andre anlæg		
	Anskaffelsessum - Andre anlæg - Primo	1.799.734	1.799.734
	Anskaffelsessum - Andre anlæg - Ultimo	1.799.734	1.799.734
	Af- og nedskrivninger - Primo	-944.000	-801.000
	+ Af- og nedskrivninger i året	-143.000	-143.000
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-1.087.000	-944.000
	Andre anlæg - Ultimo	712.734	855.734
716	Indestående i Landsbyggefonden:		
	1. Bundne A- og G-indskud	3.543.611	3.543.611
	2. C-Indskud	317.069	317.069
	3. Egen trækingsret:		
	Saldo primo	18.702.399	18.064.277
	Årets tilgang	3.411.807	3.239.220
	Årets afgang	0	-2.762.728
	Tilskrevne renter	475.773	161.630
	Saldo trækingsret - ultimo	22.589.979	18.702.399
	Indestående i Landsbyggefonden ultimo	26.450.659	22.563.079
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Tilgodehavende afd. 116	25.875	0
	Tilgodehavende afd. 156	3.108.267	534.365
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	3.134.142	534.365

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
721.2	Tilgodehavender sideaktiviteter		
	Ekstern ejendomsadministration (ejerforening, gårdlaug, m.m.)	3.114	0
	Antenneforening AL2Net	550.074	400.762
	Tilgodehavender sideaktiviteter i alt	553.188	400.762
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Afdeling 149, Thorasdal	1.532.482	944.370
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	1.532.482	944.370
726	Andre tilgodehavender		
	1. Tilgodehavende - Skovlund	26.879	0
	2. Tilgodehavende - Albertsvænge	4.481	3.772
	3. Tilgodehavende - Majvænget	6.995	742
	4. Tilgodehavende - Favrskov Boligselskab	7.628	35.070
	6. Tilgodehavende - Engen	534	0
	9. Andre tilgodehavender	3.705.555	2.781.679
	Andre tilgodehavende i alt	3.752.073	2.821.264
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo	304.643.143	234.966.722
	+ Tilgang i året	161.882.407	223.943.591
	- Afgang i året	-132.091.515	-154.267.171
	Samlet anskaffelsessum - Ultimo	334.434.035	304.643.143
	Samlede opskrivninger - Primo	8.223.717	151.537
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-1.524.351	-168.723
	+ Opskrivninger i året	7.801.710	8.240.903
	Samlede opskrivninger - Ultimo	14.501.076	8.223.717
	Samlede nedskrivninger - Primo	-7.404.260	-19.911.637
	- Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	1.707.194	12.142.094
	+ Nedskrivninger i året	-26.888	365.283
	Samlede nedskrivninger - Ultimo	-5.723.954	-7.404.260
	Bogført værdi ultimo	343.211.157	305.462.599
732	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	2. Jyske Bank	23.221.602	17.958.686
	3. Danske Bank	571	1.022
	4. Djursland Bank	20.120	22.900
	6. Lån & Spar Bank/Gudme Raaschou	238.301	256.647
	7. Øvrige	77.846	57.802
	Bankbeholdning i alt	23.558.441	18.297.057
	Likvide beholdninger i alt	23.558.441	18.297.057

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER			
801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	2.004.450	2.004.450
	Saldo ultimo	2.004.450	2.004.450
803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	1. Saldo primo	59.934.440	48.116.241
	Tilgang:		
	2. Bidrag, afdelinger	3.122.432	2.936.833
	3. Rentetilskrivning	1.151.630	498.412
	4. Ydelser, uamortiserede lån	30.843.587	30.788.960
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne (A- & G- indskud)	5.686.345	5.398.701
	12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	475.773	161.630
	Tilgang i alt	41.279.767	39.784.536
	Afgang:		
	20. Ydelsesstøtte til afdelingerne jf. specifikation	-1.974.744	-2.032.665
	21. Tilskud mv. jf. specifikation	-9.971.415	3.429.210
	22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning	-2.998.701	-1.855.293
	23. Diverse jf. specifikation	-821.776	-711.376
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-24.203.261	-24.033.485
	26. Tilskud fra LBF til ovf. til afdelingerne	0	-2.762.728
	Afgang i alt	-39.969.897	-27.966.337
	Dispositionsfond - Ultimo	61.244.311	59.934.440
	Saldo ultimo opdelt:		
	31. Udlån jf. specifikation	23.475.102	24.112.835
	32. Finansiering af administrationsejendom	6.942.183	7.245.228
	35. Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	26.450.659	22.563.079
	40. Disponibel del	4.376.366	6.013.298
	Saldo ultimo	-61.244.311	-59.934.440
	Disponibel del pr. lejemålsenhed	925	1.272
	20. Specifikation af ydelsesstøtte til afdelingerne		
	Afdeling 113 - Græsvangen	-117.600	
	Afdeling 114 - Hjortshøjparken	-78.198	
	Afdeling 118 - B.S Ingemanns Vej	-322.881	
	Afdeling 125 - Tranbjerg Syd	-785.428	
	Afdeling 131 - Thyregodsvej	-119.000	
	Afdeling 135 - Mølagervej	-61.800	
	Afdeling 151 - Elkjærvej	-128.800	
	Afdeling 152 - Kappelsdal	-9.800	
	Afdeling 304 - Anker Jensens Vej	-17.681	
	Afdeling 312 - Hjortshøj Møllevej	-96.085	
	Afdeling 313 - Hjortshøjparken	-139.545	
	Afdeling 314 - Strandborg	-80.779	
	Afdeling 315 - Højager	-17.127	
	Ydelsesstøtte i alt	-1.974.724	

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
	21. Tilskud til afdelingerne		
	Afdeling 110 - Åbyhøjgård (driftsstøtte, helhedsplan)	-3.024.296	
	Afdeling 111 - Langkærparken (huslejestøtte og driftsstøtte, helhedsplan)	-5.223.272	
	Afdeling 111 - Langkærparken (tilskud til den boligsociale helhedsplan)	-1.179.412	
	Afdeling 128 - Lisbjerg Bakke (diverse mangler fra byggesag)	-524.584	
	Afdeling 132 - Lauritshøj (afslutning af skema C - rest af afsatte beløb)	-19.852	
	Tilskud til afdelingerne i alt	-9.971.415	
	23. Diverse		
	Boligsocial indsats i Åbyhøj (frirum)	-821.776	-711.376
	Diverse i alt	-821.776	-711.376
	31. Specifikation af udlån		
	Lån til afdeling 116	-214.763	-234.627
	Lån til afdeling 118	-402.612	-493.302
	Lån til afdeling 125	-14.585.929	-14.874.735
	Lån til afdeling 135	-1.071.756	-1.162.404
	Lån til afdeling 139	-126.469	-61.742
	Lån til afdeling 141	-934.976	-1.092.871
	Lån til afdeling 142	-48.390	-50.413
	Lån til afdeling 150	-4.037.269	-4.111.996
	Lån til afdeling 155	-1.296.938	-1.300.746
	Lån til afdeling 305	-756.000	-730.000
	Udlån i alt	-23.475.102	-24.112.835
	Af trækningensretten og dispositionsfondens øvrige frie midler er der pr. 31. december 2024 disponeret over:		
	Afdeling 108 - Lindeparken, helhedsplan, fra trækningensretten	-3.650.000	
	Afdeling 109 - Digtergangen, helhedsplan, fra trækningensretten	-4.520.000	
	Afdeling 129 - Asgård, nybyggeri, fra frie midler	-1.445.000	
	Afdeling 156 - Hammel Midtby, helhedsplan, fra trækningensretten	-5.270.000	
	Afdeling 307 - Henrik Hertz Vej/Vibyvej, helhedsplan, fra trækningensretten	-5.000.000	
	Afdeling 308 - Vibyvej, helhedsplan, fra trækningensretten	-5.000.000	
	Afdeling 309 - Henrik Hertz Vej, helhedsplan, fra trækningensretten	-5.000.000	
	I alt disponeret pr. 31. december 2024	-29.885.000	
805	Arbejdskapital		
	Arbejdskapital - Primo	5.923.376	4.124.722
	Tilgang:		
	Årets overskud + afvikling underskud	781.728	1.798.653
	Arbejdskapital - Ultimo	6.705.103	5.923.376
	Saldo ultimo opdelt:		
	Afdeling for indskud i andre virksomheder (afd. 94000)	220.482	245.482
	6. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	220.482	245.482
	8. Finansiering af øvrige anlægsaktiver	1.942.953	2.102.135
	10. Disponibel del	4.541.669	3.575.759
	Saldo ultimo	6.705.103	5.923.376
	Disponibel del pr. lejermålsenhed	960	756

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
821.1	Gæld til afdelinger		
	Gæld til afdelinger i drift		
	Afdeling 101	7.275.440	6.122.203
	Afdeling 103	1.727.864	1.522.016
	Afdeling 104	1.317.157	1.154.371
	Afdeling 105	7.250.422	6.277.296
	Afdeling 107	7.948.525	6.600.465
	Afdeling 108	3.984.592	4.361.958
	Afdeling 109	2.811.352	4.609.601
	Afdeling 110	19.659.248	17.939.534
	Afdeling 111	90.553.539	76.330.301
	Afdeling 112	672.099	581.973
	Afdeling 113	4.851.449	4.063.708
	Afdeling 114	6.783.712	5.625.488
	Afdeling 115	552.823	462.549
	Afdeling 116	0	60.089
	Afdeling 117	2.272.276	1.885.698
	Afdeling 118	913.436	842.700
	Afdeling 120	2.005.386	1.147.625
	Afdeling 121	1.603.521	1.191.977
	Afdeling 122	8.084.379	7.144.014
	Afdeling 123	4.395.306	4.002.129
	Afdeling 125	2.408.349	1.808.656
	Afdeling 126	1.833.252	1.388.151
	Afdeling 127	5.577.294	4.325.226
	Afdeling 128	810.444	415.001
	Afdeling 129	2.054.357	2.256.098
	Afdeling 131	3.004.725	2.599.296
	Afdeling 132	396.937	845.878
	Afdeling 133	9.476.973	8.948.186
	Afdeling 134	11.410.186	9.886.282
	Afdeling 135	3.391.480	3.044.843
	Afdeling 138	6.154.014	5.378.712
	Afdeling 139	6.965.973	5.801.362
	Afdeling 140	4.016.406	3.268.671
	Afdeling 141	2.215.871	2.237.204
	Afdeling 142	1.278.539	1.496.913
	Afdeling 143	3.815.195	3.232.070
	Afdeling 144	156.776	130.105
	Afdeling 145	7.910.048	6.525.051
	Afdeling 146	1.373.813	1.229.399
	Afdeling 147	1.728.728	1.311.424
	Afdeling 148	2.028.659	1.606.389
	Afdeling 150	1.863.324	1.895.217
	Afdeling 151	3.963.309	3.878.640
	Afdeling 152	4.181.393	2.841.748
	Afdeling 153	3.640.646	3.016.762
	Afdeling 155	1.341.057	845.223
	Afdeling 157	2.229.269	2.009.337
	Afdeling 158	1.669.732	1.409.797
	Afdeling 159	4.071.268	3.557.256
	Afdeling 301	7.550.312	6.862.418
	Afdeling 303	645.515	129.119

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
	Afdeling 304	1.899.307	1.165.856
	Afdeling 305	4.807.190	4.218.496
	Afdeling 306	7.940.861	6.613.751
	Afdeling 307	6.359.635	6.244.169
	Afdeling 308	7.667.031	6.461.248
	Afdeling 309	6.442.430	6.213.787
	Afdeling 310	15.366.907	13.274.782
	Afdeling 312	2.626.190	2.467.559
	Afdeling 313	5.403.533	4.517.307
	Afdeling 314	5.643.399	4.703.398
	Afdeling 315	4.002.641	2.833.776
	Afdeling 318	1.442.633	990.700
	Afdeling 319	1.454.265	1.123.059
	Afdeling 320	282.047	763.519
	Gæld til afdelinger i drift i alt	355.164.439	307.697.535
821.2	Gæld til afdeling sideaktiviteter		
	Ejerforening Langkærvej 2A-G	182.796	150.594
	Gårdlaug Sifsgade	8.768	0
	Gæld til afdeling sideaktiviteter i alt	191.564	150.594
830	Anden kortfristen gæld		
	Skyldig løn, tøjspenge m.v.	0	53.028
	Øvrigt kortfristet gæld	179.848	135.411
	Anden kortfristen gæld i alt	179.848	188.438

Regnskab for 2024
PÅTEGNING

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for AL2bolig.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Tilst, den 30. april 2025

Allan Werge
Direktør

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Bo Maibom Petersen
Bestyrelsesmedlem

Søren Henze
Bestyrelsesmedlem

Gundhild K. Velling
Bestyrelsesmedlem

Benedikte Persson
Bestyrelsesmedlem

Lan Le
Bestyrelsesmedlem

REPRÆSENTANTSKABETS PÅTEGNING

Årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne 101, 103-105, 107-118, 120-123, 125-128, 131-135, 138-148, 150-153, 155-159, 301, 303-310, 312-315 og 318-320 har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

Tilst, den 15. maj 2025

Diana Bennedbæk
Formand

Dirigent

Dirigent

Påtegning

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til øverste myndighed i AL2Bolig

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens og afdelingernes aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af boligorganisationens og afdelingernes aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation AL2Bolig for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen 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.

Påtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte 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 boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. revisionsinstruks 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 brugerne 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. revisionsinstruks om 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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 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.

Påtegning

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 boligorganisationen og forvaltningen af de 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 uden for 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 30. april 2025
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
Statsautoriseret revisor
mne45868

Regnskab for 2024
SPØRGESKEMA

Spørgeskema

BOLIGORGANISATION

	Spørgsmål	Note	Ja	Nej	Irrelevant
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?	1	X		
2.	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			X	
3.	Er der foretaget opskrivning på aktiver?			X	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:				
a.	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?			X	
b.	Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?			X	
c.	Løbende retssager?			X	
d.	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?			X	
e.	Andre forhold?	2	X		
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	3	X		
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?			X	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?			X	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?			X	

AFDELINGER

	Spørgsmål	Note	Ja	Nej	Irrelevant
9.	Er der afdelinger:				
a.	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?			X	
b.	Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	4	X		
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	5	X		
11.	Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:				
a.	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			X	
b.	Løbende retssager?	6	X		
c.	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?	7	X		
d.	Aktiverede projekteringsudgifter?			X	
e.	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?			X	
f.	Andre forhold?			X	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:				
a.	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	8	X		
b.	Istandsættelse ved fraflytning?	9	X		
c.	Tab ved fraflytning?			X	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			X	

Regnskab for 2024
SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Noter

1. Indtægter fra byggesagshonorar i de seneste års byggesager har ikke afspejlet udgiftsniveauet. Økonomien i byggesagerne har været meget stramt, hvilket gør, at der ikke er råd til at fastsætte et byggesagshonorar, der er tilstrækkelig til at dække de afholdte udgifter.

2. Afdeling 109 Digtergangen: Der er i forbindelse med den igangværende helhedsplan konstateret udfordringer med nedbrydningsprocessen, byggeledelsen og projekteringsarbejdet. Byggesagen har stået stille siden august 2023 pga. nedbrydningsprocessen og herunder ødelæggelse af bagmuren. Vi er derfor p.t. halvanden år bagud på tidsplanen. Der er taget godt hånd om de midlertidigt genhusede beboere i den berørte blok, som er tilbudt permanent genhusning.

Der er dialog med Landsbyggefonden ift. mulige alternativer og især de ekstra udgifter, der måtte tilkomme som følge af disse udfordringer. Der pågår en ”syn&skøn” sag vedr. nedbrydningsmetoden, hvor både entreprenør, rådgiver og bygherre er involveret. Lige nu bliver skønsmået diskuteret, formuleret og kommenteret af alle involverede parter. Skønsmænd er udpeget. Ligeledes er der desværre forventning om flere juridiske afgørelser med både rådgiver og entreprenør efterfølgende.

Afdeling 108 Lindeparken: Helhedsplanen er desværre ikke opstartet grundet udfordringerne i afdeling 109. Der pågår lige nu proces med bygherrerådgiver og myndighederne ift. at overveje en anden façadeløsning samt vurdere om det af totalrådgiver udarbejdet udbudsmateriale er realistisk og korrekt.

Afdeling 156 Hammel Midtby: Der er tvist med én af entreprenørerne, hvorpå der køres en voldgiftssag. Tvisten ligger i, at vi har tilbageholdt betaling ca. 1 mio. for ekstraarbejde, som entreprenøren ikke har villet dokumentere. Retssagens udfald kan i værste fald få en økonomisk konsekvens for byggesagen og boligorganisationen.

Afdeling 132 Lauritshøj: Der er stadig vandindtrængning ved boligerne. Byggeskedefonden har overtaget sagen, og de har forhandlet med rådgiver og entreprenør. Her medio marts er man blevet enige med om en løsning, og udbedringen pågår i en bolig. Sidenhen følger de øvrige 41 boliger.

Der er herudover konstateret fejl i etagedæk ved tagterrasse, som rådgiver/entreprenøren ikke har villet anerkende. Byggeskedefonden har overtaget denne sag. Der er blevet brugt mange penge på advokat, intern og ekstern teknisk rådgivning. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere om og i hvilket omfang boligorganisationen skal bære nogen af udgifterne. Dog forventer vi desværre ikke at få det interne tidsforbrug dækket, hvilket derfor vil belaste boligorganisationen.

Afd. 129 Asgård: Byggeskedefondens 1. års rapport angav mange fejl og mangler på byggeriet. Disse udfordringer har længe været i proces med entreprenøren. Der er stadig enkelte punkter, som ikke er afklaret. Proces pågår med Byggeskedefonden, kommunen og entreprenøren ift. at få de sidste punkter løst. Der er brugt mange penge på advokatbistand samt intern og ekstern rådgivning. Dog forventer vi desværre ikke at få dækket internt tidsforbrug. Dette kan i sidst ende belaste afdelingen og/eller boligorganisationen.

Generelt vedr. nybyggeri og renoveringsprojekter: De markante rentestigning i det seneste år lægger et stort pres på økonomien på boligorganisationen igangværende byggesager.

3. Der er dækket lejetab i 16 afdelinger for i alt kr. 1.603.620. Det drejer sig om afdeling 105, 107, 110, 128, 132, 135, 138, 146, 147, 148, 151, 152, 304, 307, 308 og 309.

4. Følgende afdelinger har fået et underskud i regnskab 2024: 101, 103, 104, 105, 107, 108, 110, 113, 114, 116, 125, 132, 146, 148, 307, 312, 315 og 320.

Der er underfinansiering vedr. den oprindelige finansiering i afd. 116, 128 og 132. Underfinansieringen afvikles løbende via budget i disse afdelinger.

Pr. 31. december 2024 er der opsamlet underskudssaldo i afd. 101, 104, 105, 108, 110, 114, 116, 120, 121, 125, 127, 128, 132, 143, 146, 303, 307, 309, 310, 312, 313, 315 og 320.

Regnskab for 2024

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

5. Afdeling 128 og 146 har udlejningsvanskeligheder. Herudover har vi generelt udlejningsvanskeligheder med erhvervslejemålene.
6. Afd. 156 Hammel Midtby: se punkt 2.
7. Afdeling 129 Asgård: Byggeregnskabet er i skrivende stund under revision. Der er en samlet overskridelse på kr. 1,4 mio., som Dispositionsfonden har bevilliget tilskud til. Tilskuddet vil fragå Dispositionsfondens konto i regnskab 2025, når revisoren har godkendt byggeregnskabet.
8. Ved gennemførelse af fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder jf. 30-årige planlagt og periodisk vedligeholdelsesplanerne, udarbejdet sammen med budget 2025, vil der være 52 afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelsesmidler i denne periode.

Af de 52 afdelinger, er der 5, der enten er eller skal i gang med en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, hvorfor der forventes, at alle de planlagte vedligeholdelsesarbejder vil blive gennemført.
9. Syv af de 17 afdelinger, der har B-ordning, har ikke tilstrækkelige henlæggelser på den såkaldte fælleskonto til at dække udgifter som følge af almindelig slid og ælde for fraflyttede lejemål. Der er stadig behov for mere fokus på denne konto de kommende år.

Afdeling 151 har utilstrækkelige henlæggelser på konto 402 - Istandsættelse ved fraflytning - til at dække forbruget i 2024. Henlæggelsen for 2025 er allerede hævet væsentligt og der vil forsat være fokus på at forøge henlæggelserne til denne konto de kommende år.

Regnskab for 2024
PÅTEGNING TIL SPØRGESKEMA

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Tilst, den 30. april 2025

Allan Werge
Direktør

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Bo Maibom Petersen
Bestyrelsesmedlem

Søren Henze
Bestyrelsesmedlem

Gundhild K. Velling
Bestyrelsesmedlem

Benedikte Persson
Bestyrelsesmedlem

Lan Le
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM SPØRGESKEMA

Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt besvarelsen af vedlagte spørgeskema for den almene boligorganisation AL2bolig for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

Spørgeskemaet er udarbejdet efter bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1642 af 7. december 2023 og AL2boligs registreringer.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Spørgeskemaet er udarbejdet for at give tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden mulighed for at vurdere, om der er særlige regnskabsmæssige forhold for AL2bolig for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at spørgeskemaet er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1642 af 7. december 2023 og AL2boligs registreringer.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt det af ledelsen udarbejdede spørgeskema er i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1642 af 7. december 2023 og AL2boligs registreringer.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, med henblik på at opnå begrænset grad af sikkerhed for vores konklusion.

PricewaterhouseCoopers anvender International Standard om Quality Management, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd samt etiske krav gældende i Danmark.

Regnskab for 2024
PÅTEGNING TIL SPØRGESKEMA

Påtegning

Vi har tilrettelagt vores undersøgelser på grundlag af vores kendskab til AL2boligs forhold, herunder AL2boligs interne kontrol. Vores undersøgelser har omfattet forespørgsler til boligorganisationens ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger. Ved vores undersøgelser har vi vurderet, om besvarelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med de revisionsbeviser, vi har indhentet i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for 2024. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden modificeret konklusion. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen af spørgeskemaet.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke er i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1642 af 7. december 2023 og AL2boligs registreringer.

Aarhus, den 30. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
Statsautoriseret revisor
mne45868

Regnskab for 2024
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Renteudgifter m.v.			
4122	*	Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver samt værdipapirer	25.000	0	0
4139		Samlede ordinære udgifter	25.000	0	0
		Ekstraordinære udgifter			
4141	*	Ekstraordinære udgifter	89.184	0	0
4150		Ekstraordinære udgifter i alt	89.184	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	114.184	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
4219	*	Indtægt fra kapitalandel, værdipapirer m.m.	114.184	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	114.184	0	0

Regnskab for 2024
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
4311	*	Værdipapirer m.m.	220.482	245.482
4380		Aktiver i alt	220.482	245.482
PASSIVER				
		Egenkapital		
4401	*	Driftskapital	220.482	245.482
4450		Passiver i alt	220.482	245.482

Regnskab for 2024
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
4122	Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver, værdipapirer m.v. Nedskrivning indskud Bolind	25.000	0	0
4141	Ekstraordinære udgifter Udbytte og aktiefortjeneste overført AL2bolig	89.184	0	0
		89.184	0	0
4219	Indtægt fra kapitalandel, værdipapirer m.m. Fortjeneste ved salg af Bolind Udbytte, MC Malerforetning	66.698 22.486	0	0
		89.184	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
4311	Værdipapirer m.v. Bolind Malernes Cooperative AARHUSBolig Værdipapirer m.v. i alt	0 40.000 180.482 220.482	25.000 40.000 180.482 245.482
4401	Driftskapital Driftskapital primo Tilgang i året - Afgang i året Driftskapital ultimo	245.482 0 -25.000 220.482	245.482 0 0 245.482

Regnskab for 2024
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
Produktionsomkostninger					
1101	*	Driftsomkostninger	3.851.821	3.646.000	
1110		Produktionsomkostninger i alt	3.851.821	3.646.000	0
Administrationsomkostninger					
1112	*	Lokaleudgifter	643.157	796.000	
1113	*	Administrationsbidrag boligorganisationen	245.685	254.000	
1120		Administrationsomkostninger i alt	888.842	1.050.000	0
Renteudgift m.v.					
1121	*	Renteudgifter m.v.	5.799	0	0
1130		Renteudgift m.v. i alt	5.799	0	0
Ekstraordinære udgifter					
1141	*	Ekstraordinære udgifter	3.151	0	0
1130		Ekstraordinære udgifter i alt	3.151	0	0
1160		Årets overskud	1.259.306	605.000	
1170		Udgifter og evt. overskud i alt	6.008.919	5.301.000	0
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
1201	*	Bruttoomsætning	5.983.859	5.301.000	0
Renteindtægter m.v.					
1221	*	Renteindtægter m.v.	25.059	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
1270		Indtægter og evt. underskud i alt	6.008.919	5.301.000	0

Regnskab for 2024
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
		Tilgodehavender		
1342	*	Andre tilgodehavender	7.864	11.188
1343	*	Periodeafgrænsningsposter	550.074	482.331
1354		Tilgodehavende i boligorganisation	191.564	150.594
1380		Aktiver i alt	749.503	644.113
PASSIVER				
		Egenkapital		
1403	*	Reserver	110.195	85.910
1404	*	Overført overskud eller tab	10.922	0
1410		Egenkapital i alt	121.117	85.910
		Kortfristet gæld		
1433		Leverandør	22.733	83.258
1436		Gæld til boligorganisation	553.188	400.762
1437		Anden gæld	52.465	74.183
1440		Kortfristet gæld i alt	628.386	558.204
1450		Passiver i alt	749.503	644.113

Regnskab for 2024
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
1101	Driftsomkostninger			
	Serviceaftale BNAA	816.500	817.000	0
	TV - Yousee	2.123.000	1.710.000	0
	TV - Copydan	0	320.000	0
	Internet - Bolignet	736.000	736.000	0
	Fornyelse	0	0	0
	Variable afdelingsomkostninger	114.922	0	0
	Øvrige	61.398	63.000	0
		3.851.821	3.646.000	0
1112	Lokaleudgifter			
	El, vand og varme	67.943	83.000	
	Alarm	23.134	40.000	0
	Forsikring	185.459	190.000	0
	Renovation, vedligeholdelse	366.621	483.000	0
		643.157	796.000	0
1113	Administrationsbidrag			
	Udgift til bestyrelsesmøder	3.085	10.000	0
	Bidrag til boligorganisation	242.600	244.000	0
		245.685	254.000	0
1121	Renteudgifter m.v.			
	Mellemregningsrente	5.799	0	0
		5.799	0	0
1201	Bruttoomsætning			
	Internetbidrag	2.194.626	2.264.000	0
	Antennebidrag	2.264.536	2.205.000	
	Netværksbidrag	810.756	0	0
	Fællesbidrag	713.941	832.000	0
		5.983.859	5.301.000	0
1221	Renteindtægter m.v.			
	Mellemregningsrente	25.059	0	0
		25.059	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
1342	Andre tilgodehavender		
	Øvrige	7.864	11.188
	Andre tilgodehavender i alt	7.864	11.188
1343	Periodeafgrænsningsposter		
	Forudbetalte udgifter	550.074	482.331
	Periodeafgrænsningsposter i alt	550.074	482.331
1403	Reserver		
	Saldo primo	85.910	35.910
	Tilgang (årets henlæggelser)	55.000	50.000
	- Årets afgang	-30.715	0
	Driftskapital ultimo	110.195	85.910
1404	Overført overskud eller tab		
	Saldo primo	0	0
	Årets overskud	1.259.306	1.362.044
	- Overført afdelinger	-1.248.384	-1.362.044
	Overført overskud eller tab ultimo	10.922	0

Byggebalance

Thorasdal

Regnskab for 2024
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	123.865.683	73.932.635
		1. Kontantværdi pr. 31. december		0
		2. Heraf grundværdi		19.096.000
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	123.865.683	73.932.635
304.9		Anlægsaktiver i alt	123.865.683	73.932.635
Omsætningsaktiver				
309.9		Omsætningsaktiver i alt	0	0
310		Aktiver i alt	123.865.683	73.932.635

Regnskab for 2024
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
406.9		Henlæggelser i alt	0	0
407	*	Opsamlet resultat	0	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	0	0
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		7. Boligselskabernes Landsbyggefond	10.342.000	10.342.000
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	10.342.000	10.342.000
417		Langfristet gæld i alt	10.342.000	10.342.000
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	1.532.482	944.370
421	*	Skyldige omkostninger	2.556.092	11.385.657
424		Banklån	109.435.109	51.260.608
426		Kortfristet gæld i alt	113.523.683	63.590.635
		Gæld i alt	123.865.683	73.932.635
430		Passiver i alt	123.865.683	73.932.635

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER			
301.1	Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	73.932.635	20.443.327
	+ Tilgang	49.933.048	53.489.308
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	123.865.683	73.932.635
PASSIVER			
421	Skyldige omkostninger		
	Bygge- og varer kreditorer	2.556.092	11.385.657
	Skyldige omkostninger i alt	2.556.092	11.385.657

Vi skaber stærke fællesskaber
med plads til mangfoldighed
og respekt for den enkelte