



AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 47		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 047 - Råhøjparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Råhøjparken 1 - 228		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		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.					
837887					
Matrikeltekst					
16 v, Stavtrup by, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		200	16.525	1	200,0
Ungdomsboliger		21	809	1	21,0
Boligoplysninger i alt		221	17.334		221,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	11	319	1	11,0
	2	71	4.716	1	71,0
	3	98	8.300	1	98,0
	4	41	3.999	1	41,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		16	0	1/5	3,2
Lejemålsoplysninger i alt		237	17.334		224,2
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel		Ja Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		231	17338.1	01-01-1988 / 01-02-1989	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		231	17338.1		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		963,75	1. januar 2023	31,16	3,34% 540.180

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 333.059.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	4.452.023	4.452.000	-23
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.801.599	3.930.000	128.401
114-119	Variable udgifter i alt	2.704.271	2.491.000	-213.271
120-124	Henlæggelser i alt	5.788.012	5.788.000	-12
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	950.628	909.000	-41.628
Udgifter i alt		17.696.533	17.570.000	-126.533

Indtægter

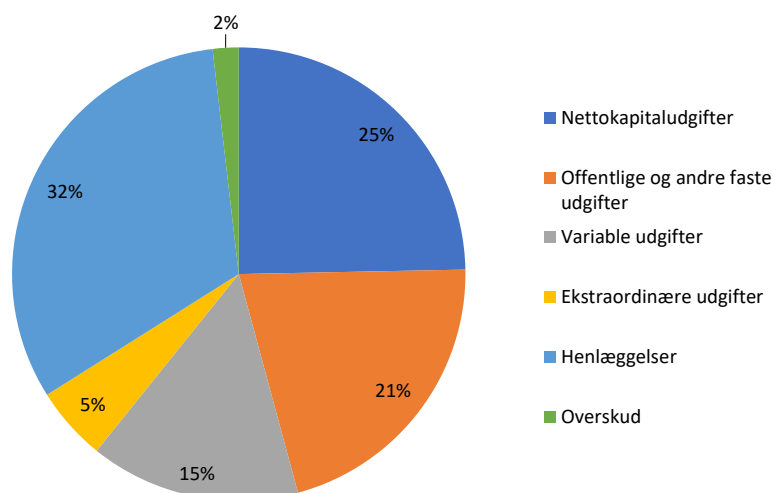
201	Boligafgifter og leje	-17.261.687	-17.220.000	41.687
202	Renter	-371.249	-54.000	317.249
203	Andre ordinære indtægter	-396.656	-296.000	100.656
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-18.029.591	-17.570.000	459.591

Årets resultat	-333.059	333.059
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	317.249
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Afløsertimer + ny overenskomst	-185.240
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Tilskud langtidssygemeldte	100.656
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Fejl i budget - rettet til i 2024	94.964
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-44.385
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse enhedspris fælles el	30.412
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse forbrug vaskeri	15.576
Øvrige poster	3.828
I alt	333.059

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

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

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

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

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-12.038.082
Forbrug 2023 jf. konto 116	737.874
Henlagt 2023 jf. konto 120	-3.032.000
Kursregulering 2023	-362.819
Indestående pr. 31.12.2023	-14.695.027

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-720.842
Forbrug 2023 jf. konto 117	470.849
Henlagt 2023 jf. konto 121	-530.000
Indestående pr. 31.12.2023	-779.993

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-315.610
Indestående pr. 31.12.2023	-315.610

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	0
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-2.226.012
Indestående pr. 31.12.2023	-2.226.012

KONKLUSION:

Konto 401:

Der henlægges ud fra den godkendte planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen.

Konto 402:

Politikken er, at der skal være et indestående til istandsættelse af 20 % af afdelingens boliger med en forventet istandsættelsesudgift på kr. 300 pr. kvm.
Når dette mål er nået, henlægges der ud fra sidste års forbrug.
Der skal henstå kr. 1.040.000.
Målet er ikke nået.
I 2024 henlægges der kr. 600.000.

Konto 405:

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

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Ordinære udgifter			
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	4.452.023	4.452.000	4.452.000
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	1.941.036	2.036.000	1.941.000
109	2	Renovation	459.571	472.000	500.000
110		Forsikringer	290.464	281.000	319.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	48.370	79.000	77.000
		3. Målerpasning m.m.	28.219	28.000	30.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	1.033.940	1.034.000	1.086.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	154.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.801.599	3.930.000	4.107.000
		Variable udgifter			
114	5	Renholdelse	1.751.240	1.566.000	1.690.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	601.385	557.000	557.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	737.874	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-737.874	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	470.849	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-470.849	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	202.596	192.000	217.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	44.829	71.000	72.000
119	10	Diverse udgifter	104.221	105.000	102.000
119.9		Variable udgifter i alt	2.704.271	2.491.000	2.638.000
		Henlæggelser			
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.032.000	3.032.000	3.640.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	530.000	530.000	600.000
124	13	Andre henlæggelser	2.226.012	2.226.000	2.226.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	16.745.904	16.661.000	17.663.000

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	513.560	514.000	519.000
		Renter	71.473	94.000	88.000
		Bidrag	22.983	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	608.016	608.000	607.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	212.682	255.000	219.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	8.853	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-8.853	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	56.317	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-56.317	0	0
131	14	Andre renter	129.930	46.000	123.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	950.628	909.000	949.000
139		Udgifter i alt	17.696.533	17.570.000	18.612.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	202.813	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	130.246	0	0
140		Overskud i alt	333.059	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	18.029.591	17.570.000	18.612.000

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-16.090.788	-16.091.000	-16.884.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-494.028	-455.000	-494.000
		2. Almene ungdomsboliger	-614.940	-615.000	-615.000
		7. Garager/carporte	-55.680	-56.000	-56.000
		8. Individuel råderet	-6.251	-3.000	-6.000
202	15	Renter	-371.249	-54.000	-190.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-158.488	-54.000	-83.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-109.418	-82.000	-90.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-3.750	-2.000	-2.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-3.000	-36.000	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	-122.000	-122.000	-192.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-18.029.591	-17.570.000	-18.612.000
209		Indtægter i alt	-18.029.591	-17.570.000	-18.612.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-18.029.591	-17.570.000	-18.612.000

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	187.206.122	187.206.122
		1. Kontantværdi pr. 31. december	190.000.000	
		2. Heraf grundværdi	82.834.200	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	187.206.122	187.206.122
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	59.233.072	19.889.544
	19	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	66.507	71.583
304.9		Anlægsaktiver i alt	246.505.701	207.167.249
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	25.897	0
		2. Beboerindskud	173.800	25.600
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	31.236
	22	4. Fraflytninger	22.585	18.495
	23	6. Andre debitorer	50.285	33.719
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	16.406.025	4.174.333
309.9		Omsætningsaktiver i alt	16.678.593	4.283.383
310		Aktiver i alt	263.184.294	211.450.632

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-14.695.027	-12.038.082
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-779.993	-720.842
405	26	Tab ved fraflytninger	-315.610	-315.610
406	27	Andre henlæggelser	-2.226.012	0
406.9		Henlæggelser i alt	-18.016.642	-13.074.533
407	28	Opsamlet resultat	-497.844	-489.598
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-18.514.486	-13.564.131
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	-21.904.235	-21.904.235
409		Beboerindskud	-2.501.200	-2.501.200
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-162.800.687	-162.800.687
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-187.206.122	-187.206.122
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-7.339.591	-7.853.151
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-507.000	-524.600
417		Langfristet gæld i alt	-195.052.713	-195.583.873
Kortfristetgæld				
421	29	Skyldige omkostninger	-10.267.490	-1.543.114
422		Mellemregning med fraflyttere	-17.200	-5.111
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-215.530	-196.308
424		Banklån	-38.701.571	0
425		Anden kortfristet gæld:		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-415.303	-558.096
426		Kortfristetgæld i alt	-49.617.095	-2.302.628
		Gæld i alt	-244.669.808	-197.886.501
430		Passiver i alt	-263.184.294	-211.450.632

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Indexlån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	4.452.023	4.452.000	4.452.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	4.452.023	4.452.000	4.452.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	442.608	453.000	480.000
109.2		Affaldsposer	15.438	17.000	19.000
109.3		Øvrige renovation	1.525	2.000	1.000
		Renovation i alt	459.571	472.000	500.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	964.060	964.000	1.012.000
112.1		Tillægsydelse	69.880	70.000	74.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>1.033.940</i>	<i>1.034.000</i>	<i>1.086.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	154.000
		Bidrag til foreningen i alt	1.033.940	1.034.000	1.240.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.669.663	1.461.000	1.591.000
114.7		IT varmemesterkontor	23.503	26.000	29.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	58.074	79.000	70.000
		Renholdelse i alt	1.751.240	1.566.000	1.690.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	92.202	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	22.461	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	110.741	557.000	557.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	7.466	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	57.519	0	0
115.6		Materiel	310.996	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	601.385	557.000	557.000

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	60.214	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	1.209	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	395.339	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	138.594	0	0
116.6		Materiel	142.518	0	0
		Forbrug i alt	737.874	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-737.874	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	42.230	57.000	58.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	26.087	24.000	28.000
		Opkrævning ekstern	110.794	82.000	105.000
		Administrationsgebyr vaskekort	20.774	21.000	21.000
		Øvrige udgifter	2.711	8.000	5.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	202.596	192.000	217.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-109.418	-82.000	-90.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	93.178	110.000	127.000
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	0	0
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-3.750	-2.000	-2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-3.750	-2.000	-2.000
118.3	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	23.566	30.000	31.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	18.516	31.000	31.000
		Øvrige udgifter	2.746	10.000	10.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	44.829	71.000	72.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-3.000	-36.000	0
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-41.829	-35.000	-72.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	89.428	108.000	125.000

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	35.039	35.000	37.000
119.2		Trivselsformål	41.696	42.000	42.000
119.3		Afdelingsmøder	7.425	10.000	10.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.182	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	5.000	0
119.9		Øvrige udgifter	16.879	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	104.221	105.000	102.000
	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	174,92	174,92	209,99
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	3.032.000	3.032.000	3.640.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.032.000	3.032.000	3.640.000
	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	30,58	30,58	34,61
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	530.000	530.000	600.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	530.000	530.000	600.000
	13	Andre henlæggelser			
124		Fritagelse udamort. Låneydelser	2.226.012	2.226.000	2.226.000
		Andre henlæggelser i alt	2.226.012	2.226.000	2.226.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	129.930	46.000	123.000
		Andre renter i alt	129.930	46.000	123.000

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-246.961	-26.000	-189.000
		Andre renter	-124.288	-28.000	-1.000
		Renter i alt	-371.249	-54.000	-190.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - selskabslokale	-41.829	-35.000	-72.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-116.659	-19.000	-11.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-158.488	-54.000	-83.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-109.418	-82.000	-90.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-3.750	-2.000	-2.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-3.000	-36.000	0
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-122.000	-122.000	-192.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-396.656	-296.000	-367.000

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	141.131.885	141.131.885
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	46.074.237	46.074.237
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	187.206.122	187.206.122
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	19.889.544	16.217.812
		+ Årets tilgang/afgang	40.267.507	4.426.571
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-513.560	-508.353
		- Årets afskrivninger	-207.607	-246.486
		- Årets overskud	-202.813	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	59.233.072	19.889.544
303.4	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	71.583	74.708
		- Årets afskrivninger	-5.076	-3.125
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	66.507	71.583
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	25.897	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	25.897	0
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	0	31.236
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	31.236
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.090	18.495
		Tilgodehavende hos kommunen	21.495	0
		Fraflytninger i alt	22.585	18.495
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	14.454	0
		Afdragsordninger	5.449	0
		Vaskeriafregninger	18.408	17.433
		Øvrige debitorer	11.974	12.686
		Lokalesamlekonto	0	3.600
		Andre debitorer i alt	50.285	33.719

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-12.038.082	-11.255.437
		Årets forbrug (konto 116)	737.874	946.989
		Årets henlæggelser (konto 120)	-3.032.000	-2.698.000
		Kursregulering	-362.819	968.366
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-14.695.027	-12.038.082
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-720.842	-755.906
		Årets forbrug (konto 117.1)	470.849	565.065
		Årets henlæggelser (konto 121)	-530.000	-530.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-779.993	-720.842
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-315.610	-315.610
		Tab ved fraflytninger i alt	-315.610	-315.610
406	27	Andre henlæggelser		
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-2.226.012	0
		Andre henlæggelser i alt	-2.226.012	0
407	28	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-489.598	-391.802
		Årets overskud (konto 140)	-130.246	-243.796
		Overført til drift (konto 203.6)	122.000	146.000
		Opsamlet resultat i alt	-497.844	-489.598
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-9.869.905	-1.233.012
		Feriepengeforpligtelser	-71.552	-49.182
		Individuelle køkkenrenovering	-149.064	-143.421
		Varme	-57.982	0
		El	-19.130	-27.646
		Vand	-73.823	-86.248
		Øvrige skyldige	-26.035	-3.605
		Skyldige omkostninger i alt	-10.267.490	-1.543.114

AFDELING 047 - RÅHØJPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-56.965	-55.143
		Deposita ungdomsboliger	-158.565	-141.165
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-215.530	-196.308
425.3	31	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-302.202	-425.069
		Afsluttede vandregnskaber	-113.101	-133.026
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-415.303	-558.096

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2024



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsmødet og den øverste myndighed i almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 047 - Råhøjparken for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter en resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

PÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard

Statsaut. revisor

MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 24. april 2024



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 11. juni 2024

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 047 - Råhjelparken

		Restgæld				Afdrag/		Årets		Rentebidrag/		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Landsbyggefonden	G.85.169	85169	12.053.350	12.053.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.053.350,00	2099
	G.87.008	87008	9.850.885	9.850.885,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.850.885,00	2099
LBF oprindelig obligationslån				21.904.235	21.904.235,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.904.235,00	
Nykredit Realkredit A/S				7.276.000	6.516.323,07	0,00	385.534,24	0,00	45.699,72	19.115,89	0,00	6.130.788,83	2039
Forbedring kontantlån				7.276.000	6.516.323,07	0,00	385.534,24	0,00	45.699,72	19.115,89	0,00	6.130.788,83	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	66606116	1.087.000	705.825,07	0,00	0,00	58.152,44	0,00	16.107,04	2.052,37	0,00	647.672,63	2033
	Køkken	66606117	1.059.000	631.002,80	0,00	0,00	69.873,25	0,00	9.666,11	1.814,66	0,00	561.129,55	2031
Individuelle forbedringer				2.146.000	1.336.827,87	0,00	128.025,69	0,00	25.773,15	3.867,03	0,00	1.208.802,18	
Selvfinansiering	Køkken	10470011	4.056.378	3.117.041,78	80.186,00	0,00	207.606,78	0,00	128.755,35	0,00	0,00	2.989.621,00	2040
			4.056.378	3.117.041,78	80.186,00	0,00	207.606,78	0,00	128.755,35	0,00	0,00	2.989.621,00	
Selvfinans. - individuelle forbedringer													
Selvfinansiering	Renoveringssag	10470008	48.903.860	8.919.351,42	39.984.508,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.903.859,85	2099
			48.903.860	8.919.351,42	39.984.508,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.903.859,85	
Igangværende byggesager													
Selvfinansiering	Affaldsøer	10470023	202.813	0,00	202.812,50	0,00	0,00	202.812,50	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
			202.813	0,00	202.812,50	0,00	0,00	202.812,50	0,00	0,00	0,00	0,00	
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.													
Råderet	1-047-1055	10470022	52.460	51.804,15	0,00	0,00	2.531,25	0,00	616,35	0,00	0,00	49.272,90	2041
	1-047-1149-12	10470013	33.018	19.778,55	0,00	0,00	2.544,40	0,00	558,56	0,00	0,00	17.234,15	2026
Råderet				85.478	71.582,70	0,00	5.075,65	0,00	1.174,91	0,00	0,00	66.507,05	