



AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 7		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 007 - Saralystparken I og III		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Saralystparken 1 - 24		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Saralyst Alle 35 - 45 og Egebæksvej 101 - 127		8000 Aarhus C	
		8270 Højbjerg		Tlf.: 89402000	
Tlf.: 8740 6700				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
E-mail: post@alboa.dk					
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
083262, 403046					
Matrikeltekst					
60S m.fl. Holme By, Skåde, 6BO m.fl. Holme By, Skåde					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		267	19.276	1	267,0
Boligoplysninger i alt		267	19.276		267,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	4	153	1	4,0
	2	110	6.865	1	110,0
	3	112	8.662	1	112,0
	4	40	3.501	1	40,0
	5	1	95	1	1,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	43	1 pr. påbegyndt 60 m ²	1,0
- Antennemaster		2	0	1	2,0
- Garager/carporte		31	0	1/5	6,2
Lejemålsoplysninger i alt		301	19.319		276,2
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	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	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
	Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift	
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	266	19.421,0	21. jan 1949/13.april1 955/18. jan 1956	1. jan 1951/1. jan 1956/1. mar 1957	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	264	19.258,0			
Boliger i tæt / lav byggeri	0	0,0			
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		814,96	1. januar 2023	33,16	4,24% 639.144

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 740.038.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	416.717	417.000	284
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.748.915	4.813.000	64.085
114-119	Variable udgifter i alt	3.063.301	3.350.000	286.699
120-124	Henlæggelser i alt	3.210.000	3.210.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	6.200.392	6.344.000	143.608
Udgifter i alt		17.639.325	18.134.000	494.675

Indtægter

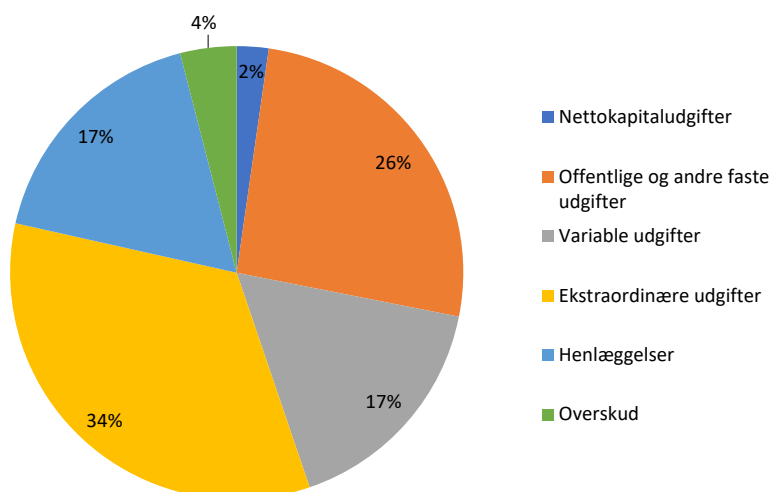
201	Boligafgifter og leje	-17.242.628	-17.191.000	51.628
202	Renter	-318.832	-62.000	256.832
203	Andre ordinære indtægter	-817.903	-881.000	-63.097
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-18.379.363	-18.134.000	245.363

Årets resultat	-740.038	740.038
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	256.832
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Fjernvarmelån hjemtaget medio 2023	188.657
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Vaskeri - besparelse elpris og kWh forbrug	154.439
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivselsmidler & øvrige udgifter	94.762
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 1,40 kr. pr. kWh	57.408
Øvrige poster	-12.059
I alt	740.038

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	-11.381.389
Forbrug 2023 jf. konto 116	3.915.482
Henlagt 2023 jf. konto 120	-2.660.000
Kursregulering 2023	-372.004
Indestående pr. 31.12.2023	-10.497.910

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-276.204
Forbrug 2023 jf. konto 117	562.024
Henlagt 2023 jf. konto 121	-550.000
Indestående pr. 31.12.2023	-264.180

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-154.381
Indestående pr. 31.12.2023	-154.381

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. 1.159.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 575.000.

Konto 405:

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

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	416.717	417.000	417.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.004.130	1.040.000	1.049.000
107		Vandafgift	1.265	0	0
109	2	Renovation	422.920	465.000	436.000
110		Forsikringer	393.783	387.000	433.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	73.086	133.000	132.000
		3. Målerpasning m.m.	42.506	40.000	42.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	1.279.860	1.280.000	1.333.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	189.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	106.280	106.000	106.000
		2. G-indskud	1.425.085	1.362.000	1.496.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.748.915	4.813.000	5.216.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.376.603	1.394.000	1.470.000
		2. Rengøring af trappeopgang	256.032	276.000	283.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	394.170	377.000	401.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	647.698	665.000	665.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	3.915.482	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.915.482	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	562.024	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-562.024	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	276.039	429.000	428.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	4.696	7.000	7.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	13.827	13.000	15.000
119	11	Diverse udgifter	94.238	189.000	191.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.063.301	3.350.000	3.460.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.660.000	2.660.000	2.800.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	550.000	550.000	575.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.438.933	11.790.000	12.468.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III
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	4.030.657	4.761.000	4.335.000
		Renter	1.667.570	1.380.000	2.091.000
		Bidrag	254.116	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	5.952.344	6.141.000	6.426.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	103.957	102.000	113.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.385	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.385	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	29.080	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-29.080	0	0
131	14	Andre renter	144.092	101.000	146.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.200.392	6.344.000	6.685.000
139		Udgifter i alt	17.639.325	18.134.000	19.153.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	17.073	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	722.965	0	0
140		Overskud i alt	740.038	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	18.379.363	18.134.000	19.153.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-15.709.176	-15.708.000	-16.643.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-1.147.836	-1.102.000	-1.157.000
		4. Erhverv	-83.004	-83.000	-83.000
		6. Kældre m.v.	-50.964	-51.000	-51.000
		6.1 Lejeindtægt fra antennemaster	-178.528	-174.000	-179.000
		7. Garager/carporte	-73.120	-73.000	-73.000
202	15	Renter	-318.832	-62.000	-271.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-86.759	-100.000	-92.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-190.145	-240.000	-200.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-541.000	-541.000	-404.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-18.379.363	-18.134.000	-19.153.000
209		Indtægter i alt	-18.379.363	-18.134.000	-19.153.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-18.379.363	-18.134.000	-19.153.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	9.297.533	9.297.533
		1. Kontantværdi pr. 31. december		257.000.000
		2. Heraf grundværdi		46.624.600
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	9.297.533	9.297.533
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	64.382.544	67.539.818
304.9		Anlægsaktiver i alt	73.680.077	76.837.352
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	34.447	6.633
		2. Beboerindskud	8.300	8.600
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.199.332	1.278.709
	21	4. Fraflytninger	19.696	27.609
	22	6. Andre debitorer	248.934	42.059
	23	7. Forudbetalte udgifter	930	26.568
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	15.431.482	2.172.757
309.9		Omsætningsaktiver i alt	16.943.121	3.562.934
310		Aktiver i alt	90.623.198	80.400.286

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-10.497.910	-11.381.389
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-264.180	-276.204
405	26	Tab ved fraflytninger	-154.381	-154.381
406.9		Henlæggelser i alt	-10.916.472	-11.811.974
407	27	Opsamlet resultat	-1.314.112	-1.132.147
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-12.230.583	-12.944.121
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-382.250	-382.250
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-8.915.283	-8.915.283
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-9.297.533	-9.297.533
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-62.681.006	-51.699.227
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-386.525	-386.525
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.986.610	-1.955.410
417		Langfristet gæld i alt	-74.351.675	-63.338.695
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-2.050.369	-2.105.903
421	29	Skyldige omkostninger	-1.815.679	-1.876.017
422		Mellemregning med fraflyttere	-25.128	-30.845
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-149.764	-104.704
426		Kortfristetgæld i alt	-4.040.940	-4.117.470
		Gæld i alt	-78.392.615	-67.456.165
430		Passiver i alt	-90.623.198	-80.400.286

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	138.906	139.000	139.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	277.811	278.000	278.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			416.717	417.000	417.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	371.102	413.000	384.000
109.2		Affaldsposer	21.125	20.000	20.000
109.3		Øvrige renovation	30.693	32.000	32.000
Renovation i alt			422.920	465.000	436.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	1.196.260	1.196.000	1.247.000
112.1		Tillægsydelse	83.600	84.000	86.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>1.279.860</i>	<i>1.280.000</i>	<i>1.333.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	189.000
Bidrag til foreningen i alt			1.279.860	1.280.000	1.522.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.211.874	1.224.000	1.302.000
114.7		IT varmemesterkontor	38.419	32.000	33.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	126.309	138.000	135.000
Renholdelse i alt			1.376.603	1.394.000	1.470.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	153.132	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	21.068	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	200.678	665.000	665.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-494	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	99.409	0	0
115.6		Materiel	173.905	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			647.698	665.000	665.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	661.395	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	553.853	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.253.266	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	53.907	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	1.307.400	0	0
116.6		Materiel	85.660	0	0
		Forbrug i alt	3.915.482	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.915.482	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	157.455	310.000	293.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	81.461	84.000	89.000
		Administrationsgebyr vaskekort	25.098	25.000	26.000
		Øvrige udgifter	12.025	10.000	20.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	276.039	429.000	428.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-190.145	-240.000	-200.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	85.894	189.000	228.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	4.696	7.000	7.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	4.696	7.000	7.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	4.696	7.000	7.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	6.434	2.000	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	7.393	7.000	9.000
		Øvrige udgifter	0	4.000	4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	13.827	13.000	15.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	13.827	13.000	15.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	104.416	209.000	250.000
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	42.332	43.000	45.000
119.2		Trivselsformål	36.195	115.000	115.000
119.3		Afdelingsmøder	1.706	9.000	9.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	11.365	10.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	2.640	12.000	12.000
		Diverse udgifter i alt	94.238	189.000	191.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	137,69	137,69	144,94
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.660.000	2.660.000	2.800.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.660.000	2.660.000	2.800.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	28,47	28,47	29,76
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	550.000	550.000	575.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	550.000	550.000	575.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	144.092	101.000	146.000
		Andre renter i alt	144.092	101.000	146.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

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	-253.213	-47.000	-204.000
		Andre renter	-65.619	-15.000	-67.000
		Renter i alt	-318.832	-62.000	-271.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-81.000	-81.000	-81.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-5.759	-19.000	-11.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-86.759	-100.000	-92.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-190.145	-240.000	-200.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-541.000	-541.000	-404.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-817.903	-881.000	-696.000

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	9.297.533	9.297.533
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	9.297.533	9.297.533
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	67.539.818	62.440.252
		+ Årets tilgang/afgang	1.331.975	8.790.983
		- Årets tilskud	-930.000	0
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	592.437	246.150
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-4.030.657	-3.832.642
		- Årets afskrivninger	-103.957	-104.925
		- Årets overskud	-17.073	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	64.382.544	67.539.818
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	34.447	6.633
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	34.447	6.633
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	794.650	811.135
		Vandregnskaber	404.682	467.574
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.199.332	1.278.709
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	10.920	18.804
		Tilgodehavende hos kommunen	8.776	8.805
		Fraflytninger i alt	19.696	27.609
305.6	22	Andre debitorer		
		Forsikringssager	199.727	7.916
		Afdragsordninger	7.638	4.911
		Vaskeriafregninger	38.222	28.074
		Engangsbeløb	3.347	1.157
		Andre debitorer i alt	248.934	42.059
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	26.568
		Øvrige forudbetalte udgifter	930	0
		Forudbetalte forbrug i alt	930	26.568

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-11.381.389	-12.536.622
		Årets forbrug (konto 116)	3.915.482	2.454.332
		Årets henlæggelser (konto 120)	-2.660.000	-2.660.000
		Kursregulering	-372.004	1.360.901
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-10.497.910	-11.381.389
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-276.204	-474.205
		Årets forbrug (konto 117.1)	562.024	698.001
		Årets henlæggelser (konto 121)	-550.000	-500.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-264.180	-276.204
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-154.381	-154.381
		Tab ved fraflytninger i alt	-154.381	-154.381
406		Andre henlæggelser		
		Saldo primo	0	-176.500
		Årets forbrug	0	176.500
		Andre henlæggelser i alt	0	0
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-1.132.147	-1.458.132
		Årets overskud (konto 140)	-722.965	-156.015
		Overført til drift (konto 203.6)	541.000	482.000
		Opsamlet resultat i alt	-1.314.112	-1.132.147
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-1.418.977	-1.493.819
		Uafsluttede vandregnskaber	-631.393	-612.085
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-2.050.369	-2.105.903
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-497.097	-700.670
		Afsat beløb til byggeregnskab	-259.190	-183.058
		Feriepengeforpligtelser	-58.063	-55.313
		Individuelle køkkenrenovering	-900.485	-822.012
		El	-46.775	-61.309
		Øvrige skyldige	-54.069	-53.654
		Skyldige omkostninger i alt	-1.815.679	-1.876.017

AFDELING 007 - SARALYSTPARKEN I OG III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-98.631	-54.800
		Deposita erhverv	-44.633	-43.404
		Deposita garager	-2.500	-2.500
		Diverse deposita	-4.000	-4.000
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-149.764	-104.704

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 007 - Saralystparken I og III 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 007 - Saralystparken I og III

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Rentebidrag/	Index-	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	
Realkredit Danmark	Tagrenovering	14261070020	10.938.000	7.839.985,98	0,00	0,00	422.760,00	0,00	317.589,47	23.030,84	0,00	0,00	0,00	7.417.225,98	2036
Forbedring obligationslån			10.938.000	7.839.985,98	0,00	0,00	422.760,00	0,00	317.589,47	23.030,84	0,00	0,00	0,00	7.417.225,98	
Realkredit Danmark	Udearelaer	14261070030	3.600.000	1.578.285,50	0,00	0,00	210.414,16	0,00	74.403,44	4.500,57	0,00	0,00	0,00	1.367.871,34	2029
Realkredit Danmark	Tagrenovering	14261070032	11.812.000	8.078.444,36	0,00	0,00	483.709,99	0,00	287.755,37	23.695,27	0,00	0,00	0,00	7.594.734,37	2036
Nykredit Realkredit A/S	Udearaler og kloak 2017	97940906	22.387.000	20.217.955,34	0,00	0,00	735.050,22	0,00	155.952,38	59.828,28	0,00	0,00	0,00	19.482.905,12	2048
Nykredit Realkredit A/S	Fjernvarme 2021/2022	97940907	14.420.000	0,00	14.420.000,00	0,00	121.861,07	0,00	259.469,40	20.294,30	0,00	0,00	0,00	14.298.138,93	2053
Forbedring kontantlån			52.219.000	29.874.685,20	14.420.000,00	0,00	1.551.035,44	0,00	777.580,59	108.318,42	0,00	0,00	0,00	42.743.649,76	
Realkredit Danmark	Badeværelsesrenovering	14261070028	4.662.000	860.486,35	0,00	0,00	303.427,83	0,00	32.528,81	24.233,78	0,00	0,00	72.734,05	629.792,57	2025
Realkredit Danmark	Badeværelsesrenovering	14261070029	4.518.000	711.616,38	0,00	0,00	301.828,92	0,00	27.138,47	23.730,14	0,00	0,00	59.267,45	469.054,91	2025
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14261070003	5.775.000	2.798.845,34	0,00	0,00	213.904,96	0,00	134.894,24	8.022,39	0,00	0,00	249.956,88	2.834.897,26	2036
Realkredit Danmark	Bygningsrenovering	14261070004	1.918.700	941.564,60	0,00	0,00	70.720,80	0,00	54.576,33	2.881,84	0,00	0,00	84.110,31	954.954,11	2037
Realkredit Danmark	Badeværelsesrenovering	14261070007	8.488.000	1.495.593,49	0,00	0,00	529.671,78	0,00	49.929,74	43.956,58	0,00	0,00	126.368,05	1.092.289,76	2037
Forbedring indexlån			25.361.700	6.808.106,16	0,00	0,00	1.419.554,29	0,00	299.067,59	102.824,73	0,00	0,00	592.436,74	5.980.988,61	
Realkredit Danmark	Køkken	14261070008	113.000	52.104,67	0,00	0,00	5.294,99	0,00	3.219,33	150,43	0,00	0,00	0,00	46.809,68	2030
Realkredit Danmark	Køkken	14261070009	60.000	28.900,55	0,00	0,00	2.616,51	0,00	1.626,93	83,80	0,00	0,00	0,00	26.284,04	2031
Realkredit Danmark	Køkken	14261070010	770.000	408.900,53	0,00	0,00	30.508,24	0,00	21.472,92	1.192,77	0,00	0,00	0,00	378.392,29	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14261070011	857.000	467.575,28	0,00	0,00	33.156,48	0,00	24.317,36	1.365,84	0,00	0,00	0,00	434.418,80	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14261070012	1.336.000	767.509,61	0,00	0,00	49.043,07	0,00	38.400,81	2.247,94	0,00	0,00	0,00	718.466,54	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14261070014	664.000	379.380,77	0,00	0,00	23.461,69	0,00	15.560,27	1.111,99	0,00	0,00	0,00	355.919,08	2035
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14261070021	346.000	198.770,97	0,00	0,00	12.701,30	0,00	9.945,10	582,18	0,00	0,00	0,00	186.069,67	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14261070022	380.000	210.672,65	0,00	0,00	14.354,51	0,00	10.540,05	616,03	0,00	0,00	0,00	196.318,14	2034
Realkredit Danmark	Køkken	14261070023	527.000	287.528,83	0,00	0,00	20.389,10	0,00	14.953,62	839,90	0,00	0,00	0,00	267.139,73	2033
Realkredit Danmark	Køkken	14261070024	562.000	298.444,82	0,00	0,00	22.267,02	0,00	15.672,46	870,56	0,00	0,00	0,00	276.177,80	2033
Realkredit Danmark	Køkkener	14261070025	525.000	252.880,15	0,00	0,00	22.894,41	0,00	14.235,71	733,20	0,00	0,00	0,00	229.985,74	2031
Realkredit Danmark	Køkkener	14261070026	306.000	140.090,12	0,00	0,00	14.023,44	0,00	8.177,48	404,70	0,00	0,00	0,00	126.066,68	2031
Realkredit Danmark	Køkken/bad	14261070017	2.847.000	1.211.708,20	0,00	0,00	170.175,96	0,00	59.850,24	3.445,74	0,00	0,00	0,00	1.041.532,24	2029
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	97940904	1.047.000	826.514,41	0,00	0,00	74.003,37	0,00	2.389,95	2.396,35	0,00	0,00	0,00	752.511,04	2034
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	97940905	618.000	496.571,56	0,00	0,00	40.740,09	0,00	1.345,71	1.443,91	0,00	0,00	0,00	455.831,47	2035
Realkredit Danmark	Køkken	14261070031	1.436.000	725.742,66	0,00	0,00	79.230,72	0,00	23.644,32	2.088,73	0,00	0,00	0,00	646.511,94	2031
Individuelle forbedringer			12.394.000	6.753.295,78	0,00	0,00	614.860,90	0,00	265.352,26	19.574,07	0,00	0,00	0,00	6.138.434,88	
Selvfinansering	Køkken	100700026	2.103.073	1.438.219,07	337.368,00	0,00	100.926,83	0,00	143.305,94	0,00	0,00	0,00	0,00	1.674.660,24	2036
Selvfinansering	Dørtelefoni Ege 119	100700029	24.974	19.906,69	0,00	0,00	3.029,69	0,00	786,31	0,00	0,00	0,00	0,00	16.877,00	2030
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.128.047	1.458.125,76	337.368,00	0,00	103.956,52	0,00	144.092,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.691.537,24	

Selvfinansering *)	Vand og varmeinst	100700027	15.350.000	14.372.465,70	977.534,30	15.350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Igangværende byggesager			15.350.000	14.372.465,70	977.534,30	15.350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Selvfinansering	/Ændring af rampe Sar 24	100700030	17.073	0,00	17.073,00	0,00	0,00	17.073,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			17.073	0,00	17.073,00	0,00	0,00	17.073,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Beredskabsstyrelsen	Tidl. Civilforsvarsstyrelsen	10070011	292.283	292.282,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.282,75	2099
Banklån - 413100			292.283	292.282,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.282,75	
Realkredit Danmark	Ombygning	14261070027	400.000	130.870,92	0,00	0,00	22.446,64	0,00	7.980,56	367,70	0,00	0,00	108.424,28	2028
Ombygning kontantlån			400.000	130.870,92	0,00	0,00	22.446,64	0,00	7.980,56	367,70	0,00	0,00	108.424,28	

*) Afgang er Nykreditlån mio kr. 14.420, henlæggelser tkr. 930