

Boligorganisation

LBF-nr.: **0698**

Navn - adresse:

Boligforeningen Århus Omegn
Skanderborgvej 168

8260 Viby J

Telefon: **87344141**

Fax:

E-postadresse:

Bolig@aarhusomegn.dk

Hjemmeside:

www.aarhusomegn.dk

CVR-nr.: **45861317**

Afdeling

LBF-nr.: **002**

Navn - adresse:

Rosenhøj
Matildelundsvej 2-22, Rosenhøj Allé 2-6, 3-7, 12-22, 13-23, 28-38, 29-33, 44-48, Rosenhøj Bakke 1-5, 2-6, 11-21, 12-22, 27-37, 28-32, 43-47, Rosenhøj Vænge 3-7, 13-17, Rosenhøj Bakke 7-10, 23-26 og 39-41 og Rosenhøj Allé 8-11, 24-27, 40-42 og Rosenhøj Vænge 9-11

8260 Viby J

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **751**

Navn - adresse:

Aarhus Kommune
Kalkværksvej 10

8000 Aarhus C

Telefon: **89402000**

Fax:

E-postadresse:

aarhus.kommune@aarhus.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		75.112	807	1	807
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		75.112	807	1	807
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	3.095	83		
	2	4.708	88		
	3	27.115	287		
	4	27.224	245		
	5	12.970	104		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		225	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	4
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	

5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		75.337	809		811
-----------------------------------	--	---------------	------------	--	------------

Matrikel nr. og tekst	Viby by, Viby		
BBR-ejendomsnummer	384432	384351	384432

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	837	74.249		20-12-1968
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	837	74.249		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Ja	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

784

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2023

Forhøjelse pr. m² i kr.:

34,21

Forhøjelse pr. m² i %:

4,56

Forhøjelse i alt på årsbasis:

2.569.824

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	8.994.510	8.902	9.042
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	3.914.075	4.071	4.071
107	*	Vandafgift	609.077	250	175
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.320.181	1.314	1.833
110		Forsikringer	943.740	1.252	960
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.501.477	1.611	1.513
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	264.298	403	279
		Konto 111 i alt	1.765.775	2.014	1.792
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	4.218.580	4.219	4.578
		2. Dispositionsfond			525
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	4.218.580	4.219	5.103
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	12.771.428	13.120	13.934
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	5.353.869	6.157	6.177
115	*	Almindelig vedligeholdelse	911.424	950	800
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	5.306.842	12.749	12.718
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	5.306.842	12.749	12.718
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	4.603.099		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	4.603.099		
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	1.083.494	1.128	1.141
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	638	5	11
		Konto 118 i alt	1.084.132	1.133	1.152
119	*	Diverse udgifter	1.108.890	1.277	783
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	8.458.315	9.517	8.912
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	11.361.651	11.362	11.638
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	2.729.407	2.729	3.271
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	250.000	250	350
124	*	Andre henlæggelser	6.884.356	6.884	5.790
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	21.225.414	21.225	21.049
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	51.449.667	52.764	52.937
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	402.260	885	1.620
		2. Renter m.v.	2.221		
		3. Administrationsbidrag	302		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	404.783	885	1.620
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	1.698.382	1.621	1.594
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	1.698.382	1.621	1.594
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	27.128.576	31.124	32.041
		2. Renter m.v.	3.028.685		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	2.149.224		
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	242.710		
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	32.063.775	31.124	32.041
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	1.449.517		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	1.449.517		
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	623.411		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	308.560		
		3. Dækket af dispositionsfonden	314.851		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	4.513.498	1.129	
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	4.513.498	1.129	
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån	704.607		
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt	704.607		
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	969.744	970	350
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt	969.744	970	350
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	130.912		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	40.485.701	35.729	35.605
139		UDGIFTER I ALT	91.935.368	88.493	88.542
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	1.076.493		
		2. Overført til opsamlet resultat	1.459.377		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	94.471.238	88.493	88.542

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	67.200.718	67.213	70.612
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	192.969	192	197
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	248.936	256	254
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	67.642.623	67.661	71.063
202	*	Renter	5.808.080		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	1.042.813	1.017	1.045
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	141.717		
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	33.200	20	20
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	74.668.433	68.698	72.128
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	19.765.172	19.795	16.414
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	37.633		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	19.802.805	19.795	16.414
209		INDTÆGTER I ALT	94.471.238	88.493	88.542
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	94.471.238	88.493	88.542

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	227.065.795	227.066
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2023	
		1. Kontant ejendomsværdi	682.000.000	
		2. Heraf grundværdi	159.238.200	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	25.477.134	24.005
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	252.542.929	251.071
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.827.387	15.479
	*	2. Bygningsrenovering m.v	660.640.548	687.769
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån	11.190.434	11.895
	*	5. Andre driftsstøttelån	3.559.000	3.559
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	942.760.298	969.773
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	134.727	168
		2. Beboerindskud	464.614	418
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	6.035.612	5.823
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	1.610.378	1.627
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	207.764	290
		6. Andre debitorer	171.770	1.057
		7. Forudbetalte udgifter	421.783	517
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	9.046.648	9.900
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	110.884.443	102.315
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	119.931.091	112.215
310		AKTIVER I ALT	1.062.691.389	1.081.988

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	69.928.489	59.811
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	5.695.948	4.926
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	9.392.373	10.964
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	5.733	64
406	*	Andre henlæggelser	20.961.017	26.458
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	105.983.560	102.223
407	*	Opsamlet resultat	326.001	-2.102
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	106.309.561	100.121
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Prioritet	9.611.462	11.423
		Prioritet	53.777.757	55.287
Konto 408 i alt			63.389.219	66.710
409		Beboerindskud	5.750.870	5.751
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	183.402.840	178.610
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	252.542.929	251.071
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	14.827.387	14.460
		2. Bygningsrenovering m.v.	660.640.549	687.769
		Konto 413 i alt	675.467.936	702.229
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	16.758	17
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.126.414	2.131
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	2.143.172	2.148
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån	11.190.434	11.895
		5. Andre driftsstøttelån	3.559.000	3.559
		Konto 415 i alt	14.749.434	15.454
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	944.903.471	970.902
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.324.655	6.999
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	3.654.495	3.548
422		Mellemregning med fraflyttere	81.149	82
423	*	Deposita og forudbetalt leje	400.523	292
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	17.535	44
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	17.535	44
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	11.478.357	10.965
430		PASSIVER I ALT	1.062.691.389	1.081.988
		Eventualforpligtelser:		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	3.066.430	3.362	3.406
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	406.905		
101.3		Administrationsbidrag			
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten	76.820		
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden	2.906.074	2.906	2.906
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	6.302.589	6.268	6.312
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.726.780	2.634	2.730
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	965.141		
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	2.691.921	2.634	2.730
Nettokapitaludgifter i alt			8.994.510	8.902	9.042
107		VANDAFGIFT			
		Variabel	609.077	250	175
Konto 107 i alt			609.077	250	175

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		AffaldVarme	1.320.181	1.314	1.833
		Konto 109 i alt	1.320.181	1.314	1.833
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	3.584.980	3.585	3.943
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	27.000	27	28
		1.4 Tillægsydelse, i alt	606.600	607	607
		Administrationsbidrag i alt	4.218.580	4.219	4.578
114		RENHOLDELSE			
		Løn til ejendomsfunktionærer	3.550.972	4.273	4.196
		Trappevask og vinduespolering	749.555	757	921
		Øvrige renholdelsesudgifter	1.053.342	1.127	1.060
		Konto 114 i alt	5.353.869	6.157	6.177
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	68.612		
115.2		Bygning, klimaskærm	20.510		
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	275.103	350	350
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.278		
115.5		Bygning, tekniske installationer	20.467		
115.6		Materiel	524.454	600	450
		Konto 115 i alt	911.424	950	800
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	1.395.644	1.153	1.176
116.2		Bygning, klimaskærm	297.935	2.824	639
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.675.275	1.461	1.812
116.4		Bygning, fælles indvendig	87.660	4.444	566
116.5		Bygning, tekniske installationer	1.444.306	2.687	8.342
116.6		Materiel	406.022	180	183
		Konto 116 i alt	5.306.842	12.749	12.718
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Reparation/vedligeholdelse maskiner	9.408		
		Diverse (rengøring m.v.)	1.074.086	1.128	1.141

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 118.1 i alt	1.083.494	1.128	1.141
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Diverse (tlf., el, forsikr., reng. m.v.)	638	5	11
		Konto 118.3 i alt	638	5	11
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	1.084.132	1.133	1.152
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	1.042.813	1.017	1.045
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	141.717		
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	33.200	20	20
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-133.598	96	87
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL	129.100	123	123
		Afdelingsbestyrelsen	64.343	288	294
		Afdelingsmøder	7.526	15	15
		Boligsociale aktiviteter	850.000	850	350
		Andre udgifter, uforudseete	57.921	1	1
		Konto 119 i alt	1.108.890	1.277	783
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	9.419.597	9.420	11.638
		Fornyelser	1.942.054	1.942	
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	11.361.651	11.362	11.638
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Gulvafslibning, lakering	6.884.356	6.884	5.790
		Konto 124 i alt	6.884.356	6.884	5.790
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut	704.607		
		Staten			
		Særstøttelån i alt	704.607		
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidl. år	130.912		
		Konto 134 i alt	130.912		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Mellemregning	5.806.770		
		Diverse (flyttere m.fl.)	1.310		
		Konto 202 i alt	5.808.080		
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring	19.765.172	19.795	16.414
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	19.765.172	19.795	16.414
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indbetaling på tidl. afskr. flyttekonti	24.453		
		Diverse	13.180		
		Konto 206 i alt	37.633		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	182.504.172	182.504
		+ tilgang i året	44.561.623	44.562
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	227.065.795	227.066
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	36.768.420	35.764
		+ Forbedringsarbejder i året	2.525.112	1.392
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	39.293.532	37.156
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	14.540.738	12.764
		Afskrivning	9.925.407	8.913
		Afdrag og afskrivning ultimo	24.466.145	21.677
		Bogført værdi ultimo	14.827.387	15.479
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	211.378.734	211.379
		+ Renoveringsarbejder i året	2.301.843.238	2.301.843
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.513.221.972	2.513.222
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	1.852.581.424	1.825.453
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	1.852.581.424	1.825.453
		Bogført værdi ultimo	660.640.548	687.769
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Særstøttelån	11.190.434	11.895
		Konto 304.4 i alt ultimo	11.190.434	11.895
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		LBF	3.559.000	3.559
		Konto 304.5 i alt ultimo	3.559.000	3.559
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	124.800	164
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Til incasso	9.927	4
		Konto 305.1 i alt	134.727	168
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	2.013.089	2.125
		El	2.389.935	2.047
		Vand	1.632.588	1.651
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	6.035.612	5.823
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	1.610.378	1.627
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	1.610.378	1.627
		Heraf til inkasso	328.429	163
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Varme	89.629	76
		El	22.426	121
		Vand	95.709	93
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	207.764	290
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	59.811.148	60.281
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	5.306.841	3.771
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	11.361.651	11.117
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	4.062.531	-7.816
		Saldo ultimo konto 401	69.928.489	59.811
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	64.293	82
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	308.560	290
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	250.000	272
		Saldo ultimo	5.733	64
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	26.457.477	33.175
		- Forbrugt i året	6.690.408	8.124
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Årets henlæggelser (konto 124)	1.193.948	1.407
		Saldo ultimo	20.961.017	26.458
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	-2.103.120	-2.745
		- Årets underskud (konto 210)		710
		+ Årets overskud (konto 140)	1.459.377	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)	969.744	1.353
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	326.001	-2.102
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	326.001	-2.102
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	2.558.815	2.497
		El	2.603.539	2.404
		Vand	2.162.301	2.098
		Antenne		
		Konto 419 i alt	7.324.655	6.999
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Divers kreditorer	3.640.536	3.512
		Kommunekautionserede lån	13.959	36
		Konto 421 i alt	3.654.495	3.548
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	400.523	292
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	400.523	292

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne	17.535	44
		Konto 425 i alt	17.535	44

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning Marianne Brammer
By for underskrift Århus
Dato for underskrift 16-05-2024
Underskrift (sign) Marianne Brammer

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning Peter Mølkjær / Lars Jørgen Viskum Madsen
By for underskrift Århus
Dato for underskrift 16-05-2024
Underskrift/-er (sign) Peter Mølkjær / Lars Jørgen Viskum Madsen

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning

BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN R E G N S K A B Afdeling2Rosenhøj

Direktørens påtegning :

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningens og vedtægternes regler.

Viby J. , den 16. maj 2024Marianne Brammer
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingsbestyrelsen og boligorganisationens øverste myndighed i Boligforeningen Århus Omegn.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen Århus Omegn, Rosenhøj for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, der omfatter 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 økonomiske stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 god offentlig revisionsskik, 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 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. 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 skyldtes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens 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 afdelingen, 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 skyldtes 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 god offentlig revisionsskik, jf. revi-

sionsinstruks 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.

BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN R E G N S K A B Afdeling2Rosenhøj

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldtes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de under liggende 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 lov og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der tages 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.

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-kritisk 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 de relevante 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 16. maj 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 33 96 35 56

Peter Mølkjær Lars Jørgen Viskum Madsen
Statsautoriseret revisor Registreret revisor
MNE-nr. mne24821 MNE-nr. mne18495

BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN R E G N S K A B Afdeling 2 Rosenhøj

Afdelingsbestyrelsens påtegning :

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til orientering.

Viby J. , den 20. april 2024

Bestyrelsens påtegning :

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J. , den 16. maj 2024

Jette Holgersen Jytte Gissel Irene Lindemann
Formand Næstformand

Brian Moos Lindberg Søren Thing Anne Mette Vinding Elsborg

Rudi Elise Kragh Korsgaard

By for underskrift Århus

Dato for underskrift 20-04-2024

Underskrift/-er (sign) j

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning Jette Holgersen/Jytte Gissel/Irene Lindemann/Søren Thing/Brian Moos Lindberg/Anne Mette Vinding Elsborg/Rudi Elise Kragh Korsgaard

By for underskrift Århus

Dato for underskrift 16-05-2024

Underskrift/-er (sign) Jette Holgersen/Jytte Gissel/Irene Lindemann/Søren Thing/Brian Moos Lindberg/Anne Mette Vinding Elsborg/Rudi Elise Kragh Korsgaard

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Jette Holgersen
By for underskrift	Århus
Dato for underskrift	27-05-2024
Underskrift/-er (sign)	Jette Holgersen