

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	35	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Trillegården Trillegårdsvej 8210 Aarhus V		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Telefon	89313131	Telefon	89402000
Email	bolig@aabnet.dk	Email	bolig@aabnet.dk	Email	post@aarhus.dk
Hjemmeside	http://www.aabnet.dk	Hjemmeside	http://www.aabnet.dk		
Lejemål		Bruttoetageareal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		41.483	456	1	456
Almene ungdomsboliger		976	26	1	26
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		42.459	482		482
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	3001,5	72		
	2	12.869	191		
	3	3.806	38		
	4	0	0		
	5	22.783	181		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	16	1/5	3
Lejemålsoplysninger i alt		42.459	498		485
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	482	42.459	18.12.1972	15.11.1974	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	331	31.529			
Boliger i tæt/lav byggeri	151	10.930			
Matr.nr. og tekst:	HASLE, ÅRHUS JORDER 11fx HASLE, ÅRHUS JORDER 11fs	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	630603	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
		Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
		Regnvand, genanvendelse	Nej	(fast brændsel eller olie)	Nej
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
Beboerfaciliter		Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		889 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.179.964 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		27,79 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	3,30 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 35 - Trillegården

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	9.273.857	9.417	9.343
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.027.736	1.953	1.942
107	2	Vandafgift	551.276	625	575
109	3	Renovation	888.348	820	825
110		Forsikringer	562.454	532	670
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	543.251	543	705
	3.	Målerpasning m.v.	79.486	69	74
			<u>622.737</u>	<u>611</u>	<u>779</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.883.489	1.883	1.966
			<u>1.883.489</u>	<u>1.883</u>	<u>1.966</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.536.041	6.424	6.758
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.825.739	3.752	3.914
115	6	Almindelig vedligeholdelse	716.250	1.100	900
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	11.437.843	6.269	8.711
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-11.437.843	-6.269	-8.711
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	1.159.129	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.159.129	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	150.732	140	156
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	80.053	60	60
			<u>230.785</u>	<u>200</u>	<u>216</u>
119	9	Diverse udgifter	400.611	440	560
119.9		Variable udgifter i alt	5.173.384	5.492	5.590

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.514.000	12.514	14.050
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	198.900	199	205
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.188.847	1.189	1.189
123		Tab ved fraflytninger	100.000	100	100
124.8		Henlæggelser i alt	14.001.747	14.002	15.544
124.9		Samlede ordinære udgifter	34.985.029	35.335	37.235
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.293.588	1.194	1.285
		2. Renter m.v.	475.546	455	469
		3. Bidrag	6.950	7	7
		4. Heraf dækket ved løb. off. tilskud	16.806	12	15
			<u>1.792.889</u>	<u>1.668</u>	<u>1.776</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.548	2	2
			<u>1.548</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	2.357.376	2.336	2.395
		2. Renter m.v.	530.384	517	521
		3. Administrationsbidrag	101.451	100	100
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-465.271	-483	-469
			<u>2.523.940</u>	<u>2.470</u>	<u>2.547</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	91.364	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-91.364	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	290.384	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-173.502	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-116.882	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	1.371.246	0	0
			<u>1.371.246</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	99.949	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	1.097.984	1.041	1.041
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.887.556	5.180	5.365
139		Udgifter i alt	41.872.585	40.515	42.601
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	1.695.406	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	43.567.991	40.515	42.601

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligaftager og leje			
	13	1. Almene familieboliger	36.747.332	36.668	37.894
		2. Almene ungdomsboliger	999.288	957	999
		4. Erhverv	135.228	135	135
		6. Kældre m.v.	19.200	20	20
		7. Garager/Carporte	55.680	56	73
			37.956.728	37.836	39.121
202	14	Renter	2.695.542	0	865
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	205.565	165	180
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	14.693	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	28.460	43	43
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.430.496	1.430	1.351
			4.374.756	1.638	2.438
203.9		Ordinære indtægter	42.331.484	39.474	41.560
Ekstraordinære indtægter					
204	15	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	1.097.984	1.041	1.041
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	138.523	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.236.507	1.041	1.041
209		Indtægter i alt	43.567.991	40.515	42.601
220		Indtægter og evt. underskud i alt	43.567.991	40.515	42.601

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	142.058.434	142.058
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	396.700.000	
		2. Heraf grundværdi	78.055.300	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	2.413.134	2.413
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	144.471.568	144.472
303		Forbedringsarbejder		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	28.836.822	29.826
	19	2. Bygningsreovering m.v.	13.708.334	14.513
	20	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	8.641	10
304		Andre anlægsaktiver		
	22.1	Driftstabslån	2.500.000	2.500
304.9		Anlægsaktiver i alt	189.525.365	191.321
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	23	1. Leje incl. Varme	78.079	66
		2. Beboerindskud	16.000	0
	24	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.054.444	1.154
	25	4. Fraflytninger, heraf til incasso	2.271.401	1.400
		6. Andre debitorer	571.538	230
			3.991.462	2.849
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	45.969.819	42.988
309.9		Omsætningsaktiver i alt	49.961.281	45.837
310		Aktiver i alt	239.486.645	237.157

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	30.108.029	27.661
403		Fælleskonto (B-ordning)	1.531.947	1.679
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	9.316.118	8.941
405	27	Tab ved fraflytninger	744.010	818
406.9		Henlæggelser i alt	41.700.104	39.098
407	28	Opsamlet resultat +/-	3.678.767	3.414
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	45.378.872	42.511
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		7. Landsbyggefonden	1.708.843	1.709
			<u>1.708.843</u>	<u>1.709</u>
409		Beboerindskud	4.208.600	4.209
411		Afskrivningskonto for ejendommen	138.554.125	138.554
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	144.471.568	144.472
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	11.742.548	12.493
		2. Bygningsrenovering m.v.	25.857.852	26.663
			<u>37.600.400</u>	<u>39.156</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	939.806	940
			<u>939.806</u>	<u>940</u>
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	1.250.000	1.250
		5. Andre driftsstøttelån	1.250.000	1.250
			<u>2.500.000</u>	<u>2.500</u>
416	29	Anden langfristet gæld	3.487.798	3.488
417		Langfristet gæld i alt	188.999.572	190.555
Kortfristet gæld				
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.445.020	2.438
421	31	Skyldige omkostninger	2.351.639	1.329
422		Mellemregning med fraflyttere	9.816	28
423	32	Deposita og forudbetalt leje m.v.	252.717	209
425		Anden kortfristet gæld		
	33	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	49.010	87
426		Kortfristet gæld i alt	5.108.201	4.091
430		Passiver i alt	239.486.645	237.157

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	242	0	0
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-44.520	0	0
102.2		Ydelsessikring fra staten	152.626	151	151
			<u>108.348</u>	<u>151</u>	<u>151</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.4		Ungdomsboligbidrag	-31.376	-30	-32
			<u>-31.376</u>	<u>-30</u>	<u>-32</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	3.065.629	3.099	3.075
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	6.131.256	6.198	6.150
			<u>9.196.885</u>	<u>9.296</u>	<u>9.225</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>9.273.857</u>	<u>9.417</u>	<u>9.343</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	551.276	625	575
			<u>551.276</u>	<u>625</u>	<u>575</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	888.348	820	825
			<u>888.348</u>	<u>820</u>	<u>825</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.722.720	1.723	1.796
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	123.769	124	131
			<u>1.883.489</u>	<u>1.883</u>	<u>1.966</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	3.186.349	3.157	3.307
		Trappevask mv.	125.085	120	120
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	191.491	175	167
		Øvrige renholdelsesudgifter	322.813	300	320
			<u>3.825.739</u>	<u>3.752</u>	<u>3.914</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	65.846	0	0
		Bygning, klimaskærm	1.463	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	41.966	1.100	900
		Bygning, tekniske installationer	197.200	0	0
		Materiel	409.775	0	0
			716.250	1.100	900
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	2.673.546	2.065	1.891
		Bygning, klimaskærm	3.760.332	194	433
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.738.926	2.200	2.266
		Bygning, fælles indvendig	88.130	31	512
		Bygning, tekniske installationer	1.723.664	1.569	3.401
		Materiel	453.246	210	207
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	11.437.843	6.269	8.711
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-11.437.843	-6.269	-8.711
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	150.732	140	156
		115 Reparationer fællesvaskeri	54.153	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-205.565	-165	-180
			-680	-25	-24
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-14.693	0	0
			-14.693	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	80.053	60	60
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-28.460	-43	-43
			51.593	18	18
			36.220	-8	-6

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	77.197	74	83
		Afdelingsbestyrelsen	18.541	44	45
		Beboeraktiviteter	157.919	200	200
		Telefonudgifter	62.194	42	52
		Afdelingsmøder og fester mv.	42.366	50	50
		Køb og salg af edb-udstyr	8.853	10	10
		Andre udgifter	33.540	20	120
			400.611	440	560
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	294,73	294,73	330,91
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	4,68	4,68	4,83
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	99.949	0	0
			99.949	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	36.747.332	36.668	37.894
			36.747.332	36.668	37.894
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	462	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	1.320.080	0	865
		Kursregulering	1.371.246	0	0
		Renter kollektiv råderet	3.755	0	0
			2.695.542	0	865
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
204	15	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	1.097.984	1.041	1.041
			1.097.984	1.041	1.041
206	16	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	25.704	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	112.819	0	0
			138.523	0	0

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
301	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	142.058.434	142.058
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	142.058.434	142.058
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	29.826.066	29.573
		Forbedringsarbejder i året	304.344	1.806
		Samlet anskaffelsessum ultimo	30.130.410	31.379
		Afdrag	-1.293.588	-1.553
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.293.588	-1.553
		Bogført værdi ultimo	28.836.822	29.826
303.2	19	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	14.513.189	16.277
		Samlet anskaffelsessum ultimo	14.513.189	16.277
		Indeksregulering i året	1.552.521	573
		Samlet indeksregulering ultimo	1.552.521	573
		Afdrag	-2.357.376	-2.337
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.357.376	-2.337
		Bogført værdi ultimo	13.708.334	14.513
303.3	20	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	9.727	11
		Rentetilskrivninger i året	462	1
		Afskrivninger	-1.548	-2
		Saldo ultimo konto 303.3	8.641	10
303.4	21	Individuelle forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver		
304.1	22.1	Driftstabslån		
		Landsbyggefonden	2.500.000	2.500
			2.500.000	2.500
305.1	23	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	78.079	66
			78.079	66
305.3	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	526.924	489
		Vand	527.520	664
			1.054.444	1.154

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
305.4	25	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	2.271.401	1.400
			2.271.401	1.400
		Heraf til inkasso	62.080	186
401	26	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	27.660.626	32.849
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-11.437.843	-11.953
		Årets henlæggelser (kt. 120)	12.514.000	11.689
		Kursregulering (kt. 401.4)	1.371.246	-4.924
			30.108.029	27.661
405	27	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	817.512	880
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-173.502	-163
		Årets henlæggelser (kt. 123)	100.000	100
			744.010	818
407	28	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	3.413.857	3.506
		Årets overskud (konto 140)	1.695.406	1.431
		Overført til drift (konto 203.6)	-1.430.496	-1.523
		2. Ultimo saldo	3.678.767	3.414
416	29	Anden langfristet gæld		
		LBF byggeskade	3.487.798	3.488
			3.487.798	3.488
419	30	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.737.689	1.731
		El	-2.385	0
		Vand	709.716	708
			2.445.020	2.438
421	31	Skyldige omkostninger		
		Skyldige prioritetsydelse	0	46
		Feriepengeforpligtelse	94.288	95
		Øvrige skyldige omkostninger	2.257.351	1.188
			2.351.639	1.329
423	32	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	48.959	22
		Depositum	203.758	187
			252.717	209
425	33	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	49.010	87
			49.010	87