

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	41	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Veri II Tjelevej 8240 Risskov		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Telefon	89313131	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		14.071	171	1	171
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		14.071	171		171
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	111,5	2		
	2	3.785	59		
	3	2.948	33		
	4	7.227	77		
	5	0	0		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål				1 pr påbeg. 60 m2	
Institutioner		94	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Garager/Carporte		0	26	1/5	5
Lejemålsoplysninger i alt		14.165	198		178
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.	172	14.165	01.08.1966	01.08.1968	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	172	14.165			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	VEJLBY BY, VEJLBY 9fe m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	503164	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	
		Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej
Beboerfaciliter		Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Nej	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	651 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	426.134 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	30,28 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,90 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 41 - Veri II

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	1.167.206	1.166	1.167
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	726.306	696	696
107	2	Vandafgift	13.559	1	3
109	3	Renovation	227.470	236	314
110		Forsikringer	185.204	173	217
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	148.818	130	168
	3.	Målerpasning m.v.	29.616	25	26
			<u>178.434</u>	<u>155</u>	<u>194</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	721.472	721	754
			<u>721.472</u>	<u>721</u>	<u>754</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.052.446	1.981	2.178
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.174.228	1.172	1.211
115	6	Almindelig vedligeholdelse	124.927	190	110
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.059.786	3.825	2.729
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.059.786	-3.825	-2.729
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	359.878	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-359.878	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	119.977	100	128
			<u>119.977</u>	<u>100</u>	<u>128</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	141.068	211	268
119.9		Variable udgifter i alt	1.560.199	1.673	1.717
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.958.000	2.958	3.289
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	3.000	3	5
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	396.614	394	394
123		Tab ved fraflytninger	35.000	35	35
124.8		Henlæggelser i alt	3.392.614	3.390	3.723
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.172.465	8.210	8.785
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	649.453	647	657
		2. Renter m.v.	211.584	178	207
		3. Bidrag	37.053	38	35
			<u>898.090</u>	<u>863</u>	<u>900</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.056.208	1.055	1.057
		2. Renter m.v.	20.221	21	19
		3. Administrationsbidrag	81.000	81	81
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-384.131	-393	-387
			<u>773.298</u>	<u>764</u>	<u>770</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	108.011	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-63.903	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-44.108	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	497.966	0	0
			<u>497.966</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	29.778	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.199.132	1.627	1.670
139		Udgifter i alt	10.371.597	9.837	10.455
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	486.976	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	10.858.573	9.837	10.455

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		Boligafgifter og leje			
13	1.	Almene familieboliger	9.158.966	9.117	9.540
	4.	Erhverv	3.552	4	4
	5.	Institutioner	63.432	60	63
	6.	Kældre m.v.	14.260	15	15
	7.	Garager/Carporte	48.105	46	48
			9.288.315	9.242	9.670
202	14	Renter	979.288	0	275
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	76.693	70	70
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	53.294	91	48
	6.	Overført fra opsamlet resultat	434.114	434	391
			1.543.389	595	784
203.9		Ordinære indtægter	10.831.704	9.837	10.455
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	26.868	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	26.868	0	0
209		Indtægter i alt	10.858.573	9.837	10.455
220		Indtægter og evt. underskud i alt	10.858.573	9.837	10.455

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	26.283.046	26.283
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	136.000.000	
		2. Heraf grundværdi	27.532.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	26.283.046	26.283
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	13.925.550	14.511
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	17.329.819	18.386
304.9		Anlægsaktiver i alt	57.538.415	59.180
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	6.723	22
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	706.490	656
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	241.161	277
		6. Andre debitorer	0	14
			954.374	969
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.362.363	16.680
309.9		Omsætningsaktiver i alt	19.316.737	17.649
310		Aktiver i alt	76.855.151	76.830

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.157.880	10.762
403		Fælleskonto (B-ordning)	268.648	287
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.824.437	3.766
405	23	Tab ved fraflytninger	248.935	278
406.9		Henlæggelser i alt	16.499.900	15.093
407	24	Opsamlet resultat +/-	1.245.296	1.192
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	17.745.195	16.285
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	2.627.027	3.048
		7. Landsbyggefonden	305.340	305
			<u>2.932.367</u>	<u>3.353</u>
409		Beboerindskud	1.016.490	1.016
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.334.189	21.913
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	26.283.046	26.283
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	13.874.662	14.294
		2. Bygningsrenovering m.v.	17.329.819	18.386
			<u>31.204.480</u>	<u>32.680</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	256.937	257
			<u>256.937</u>	<u>257</u>
417		Langfristet gæld i alt	57.744.464	59.220
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	849.300	879
421	26	Skyldige omkostninger	487.129	410
422		Mellemregning med fraflyttere	5.700	17
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	23.363	17
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
426		Kortfristet gæld i alt	1.365.492	1.324
430		Passiver i alt	76.855.151	76.830

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)	420.842	421	425
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	20.965	21	17
101.3		Administrationsbidrag	10.641	11	10
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	17.038	16	18
			<u>469.485</u>	<u>468</u>	<u>470</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	232.574	233	233
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	465.147	465	465
			<u>697.721</u>	<u>698</u>	<u>698</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.167.206</u>	<u>1.166</u>	<u>1.167</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	13.559	1	3
			<u>13.559</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	162.690	166	236
		Komprimatorer mv.	64.780	70	78
			<u>227.470</u>	<u>236</u>	<u>314</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	632.256	632	659
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelser, i alt	52.216	52	55
			<u>721.472</u>	<u>721</u>	<u>754</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	919.746	949	966
		Trappevask mv.	166.442	125	160
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	50.582	43	50
		Øvrige renholdelsesudgifter	37.458	55	34
			<u>1.174.228</u>	<u>1.172</u>	<u>1.211</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	13.771	190	110
		Bygning, klimaskærm	2.088	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	33.163	0	0
		Bygning, fælles indvendig	9.650	0	0
		Bygning, tekniske installationer	28.741	0	0
		Materiel	37.514	0	0
			124.927	190	110
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	611.432	17	129
		Bygning, klimaskærm	52.743	7	400
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	380.551	719	780
		Bygning, fælles indvendig	4.591	21	22
		Bygning, tekniske installationer	966.889	3.025	1.107
		Materiel	43.580	37	291
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.059.786	3.825	2.729
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.059.786	-3.825	-2.729
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	119.977	100	128
		115 Reparationer fællesvaskeri	6.316	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-76.693	-70	-70
			49.599	30	58
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-53.294	-91	-48
			-53.294	-91	-48
			-3.694	-61	10
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	27.387	26	29
		Afdelingsbestyrelsen	15.174	32	32
		Beboeraktiviteter	70.934	70	120
		Telefonudgifter	12.484	13	16
		Afdelingsmøder og fester mv.	7.305	51	51
		Køb og salg af edb-udstyr	765	10	10
		Andre udgifter	7.019	10	10
			141.068	211	268

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	208,83	208,83	232,20
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,21	0,21	0,35
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,81	27,81
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	29.778	0	0
			29.778	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	9.158.966	9.117	9.540
			9.158.966	9.117	9.540
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	479.385	0	275
		Kursregulering	497.966	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.936	0	0
			979.288	0	275
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	22.746	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.122	0	0
			26.868	0	0

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

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
301	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	26.283.046	26.283
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	26.283.046	26.283
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	14.511.079	15.417
		Forbedringsarbejder i året	63.924	-254
		Samlet anskaffelsessum ultimo	14.575.003	15.163
		Afdrag	-649.453	-652
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-649.453	-652
		Bogført værdi ultimo	13.925.550	14.511
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	18.386.026	19.441
		Samlet anskaffelsessum ultimo	18.386.026	19.441
		Afdrag	-1.056.208	-1.055
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.056.208	-1.055
		Bogført værdi ultimo	17.329.819	18.386
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	6.723	22
			6.723	22
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	315.457	243
		Vand	391.033	413
			706.490	656
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	241.161	277
			241.161	277
		Heraf til inkasso	0	0
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	10.761.699	10.916
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.059.786	-1.317
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.958.000	2.872
		Kursregulering (kt. 401.4)	497.966	-1.710
			12.157.880	10.762
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	277.838	303
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-63.903	-60
		Årets henlæggelser (kt. 123)	35.000	35
			248.935	278

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
			(kr.)	(t.kr.)
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.192.434	1.355
		Årets overskud (konto 140)	486.976	338
		Overført til drift (konto 203.6)	-434.114	-500
		2. Ultimo saldo	1.245.296	1.192
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	545.125	573
		Vand	304.175	306
			849.300	879
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	26.801	27
		Øvrige skyldige omkostninger	460.328	383
			487.129	410
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	6.147	0
		Depositum	17.217	17
			23.363	17
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	0	0
			0	0

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