

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	74	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nørreport Nørreport 8000 Aarhus C		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		Bruttoetage-areal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		7.090	98	1	98
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		7.090	98		98
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	109	2		
	2	3.568	55		
	3	3.064	38		
	4	349	3		
	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		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	1	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		7.090	99		98
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetage areal 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.	210	15.826	06.09.1985	01.09.1987	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetage areal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	210	15.826			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS BYGRUNDE 979 a		Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.: 473656		Tostrengt vandsystem	Ja	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	Nej	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	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv	Ja		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.081 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		112.274 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		15,84 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	1,50 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 74 - Nørreport

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	2.649.867	2.650	2.650
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	549.009	549	564
107	2	Vandafgift	268.798	290	285
109	3	Renovation	205.410	204	230
110		Forsikringer	86.413	82	103
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	176.527	158	208
			<u>176.527</u>	<u>158</u>	<u>208</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	400.990	401	419
			<u>400.990</u>	<u>401</u>	<u>419</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.687.147	1.684	1.809
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	879.531	737	777
115	6	Almindelig vedligeholdelse	175.552	175	175
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	776.104	1.093	2.040
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-776.104	-1.093	-2.040
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	203.062	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-203.062	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	13.377	18	19
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	1.728	2	2
			<u>15.105</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
119	9	Diverse udgifter	28.622	58	42
119.9		Variable udgifter i alt	1.098.810	990	1.014

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	1.845.000	1.845	2.175
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.700	2	3
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	219.790	220	220
123		Tab ved fraflytninger	25.000	25	25
124.8		Henlæggelser i alt	2.091.490	2.091	2.423
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.527.313	7.415	7.895
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	273.417	443	274
		2. Renter m.v.	224.660	78	223
		3. Bidrag	14.365	1	14
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-31.167	-31	-21
			481.275	491	490
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	486	0	0
			486	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	18.562	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-18.562	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	13.259	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-13.259	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	286.455	0	0
			286.455	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	161.566	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	8.890	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-8.890	0	0
			0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	929.782	491	490
139		Udgifter i alt	8.457.096	7.906	8.386
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	49.133	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.506.228	7.906	8.386

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	7.667.073	7.653	7.862
	4.	Erhverv	17.160	17	17
	7.	Garager/Carporte	11.424	10	11
			7.695.656	7.680	7.890
202	14	Renter	565.526	0	163
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	64.752	70	65
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	600	0	0
	6.	Overført fra opsamlet resultat	155.647	156	267
			786.525	226	495
203.9		Ordinære indtægter	8.482.181	7.906	8.386
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	24.047	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	24.047	0	0
209		Indtægter i alt	8.506.228	7.906	8.386
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.506.228	7.906	8.386

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	16	Ejendommens anskaffelsessum	54.408.935	54.409
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	124.000.000	
		2. Heraf grundværdi	25.074.400	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	17.206.687	17.207
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	71.615.622	71.616
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.166.043	6.423
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	8.448	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	77.790.112	78.039
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	36.177	44
		2. Beboerindskud	14.405	14
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	261.438	275
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	290.119	48
		6. Andre debitorer	0	21
		7. Forudbetalte udgifter	45.000	47
			647.139	448
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.911.760	8.297
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.558.899	8.745
310		Aktiver i alt	88.349.011	86.784

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	7.022.851	5.668
403		Fælleskonto (B-ordning)	238.562	249
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.767.960	1.739
405	23	Tab ved fraflytninger	102.850	91
406.9		Henlæggelser i alt	9.132.223	7.747
407	24	Opsamlet resultat +/-	693.985	800
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	9.826.208	8.547
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld 7. Landsbyggefonden	9.793.608	9.794
			<u>9.793.608</u>	<u>9.794</u>
409		Beboerindskud	1.088.627	1.089
411		Afskrivningskonto for ejendommen	60.733.387	60.733
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	71.615.622	71.616
413		Andre lån 1. Forbedringsarbejder m.v.	6.166.043	6.146
			<u>6.166.043</u>	<u>6.146</u>
414		Andre beboerindskud 2. Forhøjet indskud ved genudlejning	43.048	43
			<u>43.048</u>	<u>43</u>
417		Langfristet gæld i alt	77.824.713	77.804
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	338.478	332
421	26	Skyldige omkostninger	337.677	95
422		Mellemregning med fraflyttere	11.000	0
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	7.100	1
425		Anden kortfristet gæld 28 3. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.835	4
426		Kortfristet gæld i alt	698.090	432
430		Passiver i alt	88.349.011	86.784

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	883.290	883	883
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	1.766.577	1.767	1.767
			2.649.867	2.650	2.650
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	2.649.867	2.650	2.650
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	268.798	290	285
			268.798	290	285
109	3	Renovation			
		Renovation	205.410	204	230
			205.410	204	230
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	348.096	348	363
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	15.894	16	17
			400.990	401	419
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	756.493	636	662
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	47.344	33	35
		Øvrige renholdelsesudgifter	75.694	68	80
			879.531	737	777

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	51.195	0	0
		Bygning, klimaskærm	2.318	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	58.265	175	175
		Bygning, tekniske installationer	51.796	0	0
		Materiel	11.979	0	0
			175.552	175	175
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	45.636	162	279
		Bygning, klimaskærm	195.583	407	312
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	147.255	208	266
		Bygning, fælles indvendig	9.375	17	156
		Bygning, tekniske installationer	325.153	259	993
		Materiel	53.101	40	34
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	776.104	1.093	2.040
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-776.104	-1.093	-2.040
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	13.377	18	19
		115 Reparationer fællesvaskeri	20.798	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-64.752	-70	-65
			-30.577	-52	-46
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	1.728	2	2
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-600	0	0
			1.128	2	2
			-29.449	-51	-45
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	15.696	15	17
		Afdelingsbestyrelsen	2.614	19	4
		Beboeraktiviteter	200	10	1
		Telefonudgifter	8.953	9	9
		Afdelingsmøder og fester mv.	579	3	9
		Andre udgifter	580	3	3
			28.622	58	42

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	260,23	260,23	306,77
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,24	0,24	0,44
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	31,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	161.566	0	0
			161.566	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.667.073	7.653	7.862
			7.667.073	7.653	7.862
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	44	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	275.766	0	163
		Kursregulering	286.455	0	0
		Renter kollektiv råderet	3.261	0	0
			565.526	0	163
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	23.073	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	974	0	0
			24.047	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	54.408.935	54.409
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	54.408.935	54.409
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	6.422.966	5.080
		Forbedringsarbejder i året	16.493	1.536
		Samlet anskaffelsessum ultimo	6.439.460	6.616
		Afdrag	-273.417	-193
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-273.417	-193
		Bogført værdi ultimo	6.166.043	6.423
303.3	18	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Godtgørelse i året	8.890	0
		Rentetilskrivninger i året	44	0
		Afskrivninger	-486	0
		Saldo ultimo konto 303.3	8.448	0
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	36.177	44
			36.177	44
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	261.438	275
			261.438	275
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	290.119	48
			290.119	48
		Heraf til inkasso	13.698	0
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	5.667.500	5.405
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-776.104	-728
		Årets henlæggelser (kt. 120)	1.845.000	1.691
		Kursregulering (kt. 401.4)	286.455	-700
			7.022.851	5.668
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	91.109	104
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-13.259	-33
		Årets henlæggelser (kt. 123)	25.000	20
			102.850	91

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	800.499	467
		Årets overskud (konto 140)	49.133	334
		Overført til drift (konto 203.6)	-155.647	0
		2. Ultimo saldo	693.985	800
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	338.478	332
			338.478	332
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	28.462	23
		Øvrige skyldige omkostninger	309.216	72
			337.677	95
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	6.100	0
		Depositum	1.000	1
			7.100	1
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	3.835	4
			3.835	4