

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	31	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Postgården Rosenvangsalle 8270 Højbjerg		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		2.418	28	1	28
Almene ungdomsboliger		1.191	33	1	33
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		3.609	61		61
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1065,6	31		
	2	615	10		
	3	1.500	16		
	4	428	4		
	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		149	1	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	29	1/5	6
Lejemålsoplysninger i alt		3.758	91		70
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	61	3.608	12.01.1968	01.07.1969	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	61	3.608			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 6v	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	386273	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	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja	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		896 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		123.815 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		34,31 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	4,00 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 31 - Postgården

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	678.923	681	684
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	173.245	175	178
107	2	Vandafgift	74.523	114	95
109	3	Renovation	56.035	58	66
110		Forsikringer	53.610	51	64
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	87.020	77	104
	3.	Målerpasning m.v.	9.723	10	10
			<u>96.742</u>	<u>87</u>	<u>114</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	305.343	301	319
			<u>305.343</u>	<u>301</u>	<u>319</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	88.769	83	94
			<u>88.769</u>	<u>83</u>	<u>94</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	848.266	869	931
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	490.262	493	505
115	6	Almindelig vedligeholdelse	145.439	170	100
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	398.341	942	1.873
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-398.341	-942	-1.873
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	76.012	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-76.012	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	40.066	45	46
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	626	0	0
			<u>40.692</u>	<u>45</u>	<u>46</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	16.135	51	47
119.9		Variable udgifter i alt	692.528	758	698
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	872.000	872	1.370
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	17.300	17	10
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	101.041	101	101
123		Tab ved fraflytninger	7.500	8	8
124.8		Henlæggelser i alt	997.841	998	1.488
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.217.557	3.306	3.801
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	197.232	197	202
		2. Renter m.v.	94.111	94	90
		3. Bidrag	8.305	8	8
			<u>299.648</u>	<u>300</u>	<u>299</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejeres godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	474	0	0
			<u>474</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	160	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-160	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	161.191	0	0
			<u>161.191</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	13.967	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-13.967	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	461.314	300	299
139		Udgifter i alt	3.678.871	3.606	4.100

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
140		Årets overskud, der anvendes til 2. Overført opsamlet resultat	226.055	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.904.926	3.606	4.100
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
12	1.	Almene familieboliger	2.113.218	2.113	2.210
	2.	Almene ungdomsboliger	1.119.756	1.120	1.177
	4.	Erhverv	65.973	65	73
	6.	Kældre m.v.	3.600	4	4
	7.	Garager/Carporte	103.504	120	120
			3.406.051	3.421	3.584
202	13	Renter	316.519	0	75
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	44.974	48	48
	6.	Overført fra opsamlet resultat	137.044	137	394
			498.537	185	517
203.9		Ordinære indtægter	3.904.587	3.606	4.100
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	338	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	338	0	0
209		Indtægter i alt	3.904.926	3.606	4.100
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.904.926	3.606	4.100

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	21.168.114	21.168
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	39.000.000	
		2. Heraf grundværdi	10.461.600	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>21.168.114</u>	<u>21.168</u>
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.957.361	3.155
	17	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	13.643	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>24.139.118</u>	<u>24.323</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	150	0
		2. Beboerindskud	0	3
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	185.215	184
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	11.719	1
			<u>197.084</u>	<u>188</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>6.219.267</u>	<u>5.302</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>6.416.351</u>	<u>5.490</u>
310		Aktiver i alt	<u>30.555.469</u>	<u>29.813</u>

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.632.692	2.998
403		Fælleskonto (B-ordning)	93.368	96
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.183.459	1.139
405	22	Tab ved fraflytninger	184.131	177
406.9		Henlæggelser i alt	5.093.651	4.409
407	23	Opsamlet resultat +/-	686.494	597
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	5.780.145	5.006
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	424.754	543
		2. Nykredit	4.721.912	5.256
		7. Landsbyggefonden	1.019.340	1.019
			<u>6.166.006</u>	<u>6.818</u>
409		Beboerindskud	471.131	471
411		Afskrivningskonto for ejendommen	14.530.977	13.879
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	21.168.114	21.168
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	2.957.361	3.155
			<u>2.957.361</u>	<u>3.155</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	35.774	36
			<u>35.774</u>	<u>36</u>
417		Langfristet gæld i alt	24.161.248	24.358
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	212.470	221
421	25	Skyldige omkostninger	336.827	144
422		Mellemregning med fraflyttere	7.922	6
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	13.965	34
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	42.891	42
426		Kortfristet gæld i alt	614.075	448
430		Passiver i alt	30.555.469	29.813

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indeklån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	652.332	652	653
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-5.692	-6	-7
101.3		Administrationsbidrag	37.590	38	37
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	95.769	86	108
			<u>779.999</u>	<u>770</u>	<u>792</u>
		Prioritering ved indeklån			
104.4		Ungdomsboligbidrag	-221.076	-209	-228
			<u>-221.076</u>	<u>-209</u>	<u>-228</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	40.000	40	40
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	80.000	80	80
			<u>120.000</u>	<u>120</u>	<u>120</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>678.923</u>	<u>681</u>	<u>684</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	74.523	114	95
			<u>74.523</u>	<u>114</u>	<u>95</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	49.060	49	56
		Komprimatorer mv.	6.975	9	10
			<u>56.035</u>	<u>58</u>	<u>66</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	248.640	249	259
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	19.703	15	21
			<u>305.343</u>	<u>301</u>	<u>319</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	364.712	366	380
		Trappevask mv.	85.680	85	87
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	19.619	17	19
		Øvrige renholdelsesudgifter	20.251	25	20
			<u>490.262</u>	<u>493</u>	<u>505</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	115.625	0	0
		Bygning, klimaskærm	1.013	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.297	170	100
		Bygning, tekniske installationer	7.855	0	0
		Materiel	17.649	0	0
			145.439	170	100
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	18.769	22	23
		Bygning, klimaskærm	127.354	233	633
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	109.791	234	241
		Bygning, fælles indvendig	0	10	10
		Bygning, tekniske installationer	118.457	415	937
		Materiel	23.970	28	29
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	398.341	942	1.873
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-398.341	-942	-1.873
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	40.066	45	46
		115 Reparationer fællesvaskeri	6.318	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-44.974	-48	-48
			1.409	-3	-2
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	626	0	0
			626	0	0
			2.036	-3	-2
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	9.770	9	11
		Afdelingsbestyrelsen	0	19	19
		Beboeraktiviteter	300	2	2
		Telefonudgifter	4.634	5	5
		Afdelingsmøder og fester mv.	983	4	4
		Køb og salg af edb-udstyr	0	1	1
		Andre udgifter	448	10	5
			16.135	51	47

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	232,06	232,06	364,59
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	4,79	4,79	2,69
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,99	27,99
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.113.218	2.113	2.210
			2.113.218	2.113	2.210
202	13	Renter			
		Rente, Råderet	151	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	155.177	0	75
		Kursregulering	161.191	0	0
			316.519	0	75
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	338	0	0
			338	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	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	21.168.114	21.168
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	21.168.114	21.168
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.154.593	3.346
		Samlet anskaffelsesum ultimo	3.154.593	3.346
		Afdrag	-197.232	-191
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-197.232	-191
		Bogført værdi ultimo	2.957.361	3.155
303.3	17	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Godtgørelse i året	13.967	0
		Rentetilskrivninger i året	151	0
		Afskrivninger	-474	0
		Saldo ultimo konto 303.3	13.643	0
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	150	0
			150	0
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	71.562	70
		Vand	113.653	114
			185.215	184
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	11.719	1
			11.719	1
		Heraf til inkasso	0	0

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	2.997.842	2.974
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-398.341	-303
		Årets henlæggelser (kt. 120)	872.000	847
		Kursregulering (kt. 401.4)	161.191	-520
			3.632.692	2.998
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	176.631	167
		Årets henlæggelser (kt. 123)	7.500	10
			184.131	177
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	597.484	399
		Årets overskud (konto 140)	226.055	270
		Overført til drift (konto 203.6)	-137.044	-72
		2. Ultimo saldo	686.494	597
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	163.257	175
		Vand	49.213	46
			212.470	221
421	25	Skyldige omkostninger		
		Skyldige prioritetsydelse	8.803	9
		Feriepengeforpligtelse	11.334	8
		Øvrige skyldige omkostninger	316.690	128
			336.827	144
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	12.965	4
		Depositum	1.000	31
			13.965	34
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	42.891	42
			42.891	42