

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	56	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nøddekrænten Nødkær Alle 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		14.400	182	1	182
Almene ungdomsboliger		1.413	40	1	40
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.813	222		222
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	561,4	20		
	2	4.582	80		
	3	7.022	83		
	4	3.648	39		
	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		15.813	223		222
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.	222	15.813	05.10.1989	01.10.1991	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	101	5.825			
Boliger i tæt/lav byggeri	121	9.988			
Matr.nr. og tekst:	SKÅDE BY, SKÅDE 6dn SKÅDE BY, SKÅDE 6dg	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	883706	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	883714827520	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Beboerfaciliter		Regnvand, genanvendelse	(fast brændsel eller olie)		Nej
Beboerhus	Ja	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Spildevand, bioværk	(naturgas)		Nej
		Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja Ovne		Nej
		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			
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel			
		Elmåling, kollektiv			
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.091 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		964.061 kr.	Dato for forhøjelse		01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		60,97 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %		6,10 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 56 - Nøddeskrænten

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	6.424.861	6.416	6.531
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.511.586	1.507	1.554
107	2	Vandafgift	4.113	3	4
109	3	Renovation	442.614	428	496
110		Forsikringer	180.744	172	217
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	10.825	10	15
	3.	Målerpasning m.v.	35.552	33	34
			<u>46.376</u>	<u>43</u>	<u>49</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	878.608	879	917
			<u>878.608</u>	<u>879</u>	<u>917</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.064.043	3.031	3.237
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.974.217	1.867	1.980
115	6	Almindelig vedligeholdelse	419.620	600	500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.484.353	1.787	4.040
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.484.353	-1.787	-4.040
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	582.952	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-582.952	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	224.553	217	307
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	29.861	15	23
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	84.862	125	108
			<u>339.275</u>	<u>357</u>	<u>438</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	70.058	183	173
119.9		Variable udgifter i alt	2.803.169	3.007	3.091
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.508.000	3.508	3.718
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	50.000	50	106
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	458.574	459	459
123		Tab ved fraflytninger	35.000	35	35
124.8		Henlæggelser i alt	4.051.574	4.052	4.317
124.9		Samlede ordinære udgifter	16.343.647	16.505	17.176
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	412.135	876	844
		2. Renter m.v.	262.135	161	165
		3. Bidrag	8.426	0	0
			<u>682.696</u>	<u>1.037</u>	<u>1.009</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	34.024	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-34.024	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	181.454	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-79.611	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-101.843	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	275.404	0	0
			<u>275.404</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	12.114	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	19.234	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-19.234	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	970.213	1.037	1.009
139		Udgifter i alt	17.313.861	17.542	18.185
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	846.625	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	18.160.485	17.542	18.185

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	15.813.920	15.777	16.109
	2.	Almene ungdomsboliger	1.437.456	1.437	1.464
	4.	Erhverv	89.340	48	72
	7.	Garager/Carporte	1.344	1	1
			17.342.060	17.264	17.645
202	14	Renter	540.531	0	209
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	132.469	146	129
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	15.638	16	16
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	29.370	21	40
	6.	Overført fra opsamlet resultat	96.005	96	147
			814.013	279	540
203.9		Ordinære indtægter	18.156.073	17.542	18.185
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	4.412	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	4.412	0	0
209		Indtægter i alt	18.160.485	17.542	18.185
220		Indtægter og evt. underskud i alt	18.160.485	17.542	18.185

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	145.664.290	145.664
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	175.300.000	
		2. Heraf grundværdi	77.028.800	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	51.614.707	48.599
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	197.278.997	194.263
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.880.230	10.983
304.9		Anlægsaktiver i alt	210.159.227	205.246
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	47.913	87
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	455.182	448
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	432.928	308
		6. Andre debitorer	-5.999	0
			930.024	844
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	12.706.973	6.732
309.9		Omsætningsaktiver i alt	13.636.997	7.576
310		Aktiver i alt	223.796.224	212.822

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	6.604.158	5.305
403		Fælleskonto (B-ordning)	13.785	205
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.314.049	3.198
405	22	Tab ved fraflytninger	372.246	417
406.9		Henlæggelser i alt	10.304.238	9.124
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.224.448	474
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	11.528.686	9.598
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	9.474.530	9.225
		2. Nykredit	24.972.386	24.487
		7. Landsbyggefonden	9.649.954	9.650
			<u>44.096.870</u>	<u>43.363</u>
409		Beboerindskud	2.629.106	2.629
411		Afskrivningskonto for ejendommen	150.553.022	148.271
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	197.278.997	194.263
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	12.880.230	5.506
			<u>12.880.230</u>	<u>5.506</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	105.894	106
			<u>105.894</u>	<u>106</u>
417		Langfristet gæld i alt	210.265.121	199.875
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	929.696	991
421	25	Skyldige omkostninger	785.944	2.020
422		Mellemregning med fraflyttere	0	58
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	260.627	255
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	26.150	26
426		Kortfristet gæld i alt	2.002.417	3.349
430		Passiver i alt	223.796.224	212.822

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved indekslån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	2.281.757	2.275	2.361
101.2		Prioritetsrenter (Ekskl. morarenter)	1.247.870	1.186	1.227
101.3		Administrationsbidrag	67.063	66	68
104.2		Rentebidrag	-527.451	-466	-480
104.3		Ydelsesstøtte	-22.671	-23	-23
			3.046.568	3.038	3.152
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	1.126.097	1.126	1.126
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	2.252.196	2.252	2.252
			3.378.293	3.378	3.378
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	6.424.861	6.416	6.531
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	4.113	3	4
			4.113	3	4
109	3	Renovation			
		Renovation	442.614	428	496
			442.614	428	496
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	788.544	789	822
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelse, i alt	53.064	53	56
			878.608	879	917
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.593.291	1.613	1.679
		Trappevask mv.	17.273	21	22
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	101.200	85	97
		Øvrige renholdelsesudgifter	262.454	148	181
			1.974.217	1.867	1.980

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	90.196	0	0
		Bygning, klimaskærm	5.508	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	24.906	600	500
		Bygning, tekniske installationer	85.082	0	0
		Materiel	213.928	0	0
			419.620	600	500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	345.600	213	739
		Bygning, klimaskærm	316.695	422	1.763
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	940.341	638	680
		Bygning, fælles indvendig	21.641	11	34
		Bygning, tekniske installationer	554.409	345	662
		Materiel	305.667	159	163
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.484.353	1.787	4.040
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.484.353	-1.787	-4.040
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	224.553	217	307
		115 Reparationer fællesvaskeri	11.631	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-132.469	-146	-129
			103.715	71	178
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	29.861	15	23
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-15.638	-16	-16
			14.223	-1	8
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	84.862	125	108
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-29.370	-21	-40
			55.492	104	68
			173.430	174	254

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	35.556	34	38
		Afdelingsbestyrelsen	5.272	32	19
		Beboeraktiviteter	8.363	60	60
		Telefonudgifter	15.961	17	16
		Afdelingsmøder og fester mv.	3.509	15	15
		Køb og salg af edb-udstyr	0	10	10
		Andre udgifter	1.398	15	15
			70.058	183	173
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	221,84	221,84	235,12
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	3,16	3,16	6,69
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	12.114	0	0
			12.114	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	15.813.920	15.777	16.109
			15.813.920	15.777	16.109
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	265.128	0	209
		Kursregulering	275.404	0	0
			540.531	0	209
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	4.013	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	399	0	0
			4.412	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	145.664.290	145.664
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	145.664.290	145.664
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	10.983.003	5.946
		Forbedringsarbejder i året	2.504.182	5.553
		Samlet anskaffelsessum ultimo	13.487.186	11.499
		Afdrag	-606.956	-516
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-606.956	-516
		Bogført værdi ultimo	12.880.230	10.983
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	47.913	87
			47.913	87
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	297.372	291
		El	102.421	105
		Vand	55.388	53
			455.182	448
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	432.928	308
			432.928	308
		Heraf til inkasso	241.348	21
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	5.305.107	16.253
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.484.353	-12.556
		Årets henlæggelser (kt. 120)	3.508.000	3.406
		Kursregulering (kt. 401.4)	275.404	-1.798
			6.604.158	5.305
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	416.857	400
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-79.611	-18
		Årets henlæggelser (kt. 123)	35.000	35
			372.246	417
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	473.829	424
		Årets overskud (konto 140)	846.625	347
		Overført til drift (konto 203.6)	-96.005	-297
		2. Ultimo saldo	1.224.448	474

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	792.635	855
		El	73.958	66
		Vand	63.104	70
			929.696	991
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	58.467	54
		Øvrige skyldige omkostninger	727.477	1.966
			785.944	2.020
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	8.862	9
		Depositum	251.765	246
			260.627	255
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	26.150	26
			26.150	26

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